



R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂLTICENI
SERV. ADMINISTRATIV-CONTROL-ACHIZITII

ANUNT

„Primaria municipiului Falticeni, cu sediul in str. Republicii, nr. 13, organizeaza in data de 04.01.2022, ora 10.00, licitatie publica deschisa pentru inchirierea imobilului – cladire in suprafata de 32 mp, situat in mun. Falticeni, pe str. Topitoriei, zona bl. 2, proprietatea privata a Municipiului Falticeni, in vederea utilizarii acestuia ca magazie. Garantia de participare la licitatie este de 300 lei. Documentatia de atribuire privind desfasurarea licitatiei se poate procura de la sediul primariei, cam. 28 la pretul de 50 de lei. Relatii la telefon 0230.542056, interior 110”.

Primar,
Prof. Gheorghe-Catalin Coman

Serv. Adm.-Control/Achiz.Pub.,
insp. superior. Grigoras Adrian C-tin

Anexa nr. 1

				Debit	Credit		
MUNICIPIUL FALTICENI				21.09.2021			
FISA MIJLOCULUI FIX Nr. inventar: 21215391 Fel, serie, nr. data document , nr. 15/07.06.2021 Valoarea de inventar: 45.000,00 Amortizare lunara: 0.00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:				Grupa: 1.6.4 Cladiri administrative.			
Cladire str. Topitoriei B2 suprafata -32 mp				Codul de clasificare: 1.6.4			
Accesorii:				Data dării în folosință: 07.06.2021 Anul: 2021 Luna: iunie			
				Data amortizării complete: 01.07.2071 Anul: 2071 Luna: iulie			
				Durata normala de functionare: 600 luni			
				Cota de amortizare: 100,00%			
Nr. inventar(de la numar la numar)	Documentul (data, felul, numarul)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
		fix					
21215391	P.V. Diferenta de Inventar: Plus la Inventar 15/07.06.2021	Intrare in gestiune	1.00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00



FISA MIJLOCULUI FIX - nr. inv. 21215391 pag. 1-

Anexa nr. 2 la
HCL nr. 160/27.09.
2021

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului în suprafață de 32 mp, proprietatea
privată a Municipiului Falticeni, situat în Fălticeni, str. Topitoriei, bl. 2 în vederea folosirii acestuia
ca magazie

SECȚIUNEA I
INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

Art. 1 Municipiul Falticeni, cu sediul în jud. Suceava, mun. Falticeni, str. Republicii, nr. 13, CP 725200, tel. 0230.542.056, fax. 0230.544.942, email: falticeni@falticeni.ro, cod fiscal 5432522, cont RO42TREZ5935006XXX000075, deschis la Trezoreria Falticeni, reprezentată prin dl. prof. Gheorghe-Catalin Coman, în calitate de Primar.

SECȚIUNEA II
INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI
DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Art. 2 Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedura de licitație deschisă, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3 Procedura de atribuire este licitația publică deschisă, procedura la care orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 4 Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și se postează pe site-ul Primăriei Mun. Falticeni.

Art. 5 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6.(1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- Taxa pentru obținerea documentației de atribuire în suma de 50 lei (nereturnabilă);
- Garanția de participare în cuantum de **300 lei**.

(2) Proprietarul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Art. 7 Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire sau punerea la dispoziție persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

Art. 8 (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Proprietarul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 alin. (2), proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

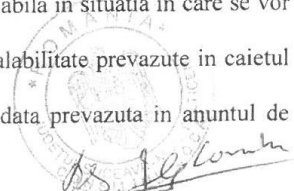
Art. 9 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, Proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 10 (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.



- (2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.
- (3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație.
- (4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.
- (6) În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.
- (7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.
- (8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
- (9) Contestatiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitație publică, a contractului de închiriere pentru imobilul de 32 m.p. , situat în str. Topitoriei, bl. 2, aparținând domeniului privat al Municipiului Falticeni, se depun la sediul Primăriei municipiului Falticeni, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informației cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului municipiului Falticeni.
- (10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune proprietarului solicitarea oricăror clarificări/completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, proprietarul o transmite ofertanților vizati.
- (12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar proprietarul reia procedura, în condițiile legii.

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 11 Informații generale privind obiectul închirierii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

a) Denumire: UAT Municipiul Falticeni;

b) Sediul: Jud. Suceava, mun. Falticeni, str. Republicii, nr. 13, CP 725200, telefon: 0230.542.056, fax: 0230.544.942, e-mail: falticeni@falticeni.ro.

11.2. LEGISLAȚIE APLICATĂ

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

11.3. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul licitației îl constituie închirierea imobilului de 32 m.p. , situat pe str. Topitoriei, bl. 2, proprietatea privată a Municipiului Falticeni, ce aparține domeniului privat al Municipiului Falticeni, în vederea folosirii acestuia ca **magazie**. Este interzisă folosirea acesteia în alte scopuri.

11.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ: Procedura prin care se va face închirierea este licitație publică deschisă, cu oferta în plic închis și sigilat.

11.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Pretul minim de pornire a licitației este de 150 lei/lună.

Pretul total al contractului se va indexa astfel: pentru primul an de contract se va percepe tariful de închiriere stabilit în urma licitației urmând ca, la începutul fiecărui an calendaristic, tariful să fie indexat cu indexul de inflație comunicat de Statistică.



11.6. CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garantia de participare la licitatie este de **300 lei**, taxa pentru achizitionarea documentatiei este de 50 lei (nereturnabila), si pot fi achitate la casieria Primariei Municipiului Falticeni.

11.7. DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschidere a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei Municipiului Falticeni la data precizata in anuntul de inchiriere. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 12. Conditii generale ale inchirierii terenului

12.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Participarea la licitatia publica este permisa persoanelor fizice si persoanelor juridice romane sau straine legal constituite, care au achitat garantia si taxa de participare la licitatia publica si care indeplinesc urmatoarele conditii:

- Pentru persoanele fizice – si-au indeplinit la zi toate obligatiile de plata a taxelor si impozitelor catre bugetul local si bugetul consolidat de stat precum si a cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
- Pentru persoanele juridice:
 - a) Nu sunt in stare de faliment ori lichidare;
 - b) Societatea si-a indeplinit la zi toate obligatiile de plata a impozitelor si taxelor locale, precum si la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitatie persoanele fizice/juridice care au debite fata de Primaria Municipiului Falticeni si la bugetul de stat.

Prin inscrierea la licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de catre ofertant.

Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice organizate in vederea inchirierii imobilului în suprafață de 32 mp , aflat in domeniul privat a Municipiului Falticeni este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanti. (care sa depuna cel puțin cate o oferta valabila).

12.2. MODALITATI DE PLATA

Achitarea pretului chiriei lunare se va face la data semnarii contractului de inchiriere la casieria primariei Municipiului Falticeni sau in contul colector pus la dispozitie de catre Proprietar. Neachitarea contravalorii chiriei in termenul mentionat conduce la rezilierea contractului de inchiriere.

12.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul derularii contractului sunt de competenta instantelor judecatoresti; daca nu pot fi rezolvate pe cale amiabila intre parti cu notificare prealabila.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 13 (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de vanzator. Perioada de valabilitate a ofertei este de cel puțin 90 de zile, calculata de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primariei Municipiului Falticeni pana la data limita precizata in anuntul procedurii de licitatie.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

(6) Ofertele se redacteaza in limba romana.

Art. 14 (1) Oferta se transmite in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza, in ordinea primirii ofertelor, la registratura Primariei mun. Falticeni, precizandu-se data si ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta "Inchirierea imobil de 32 m.p. , proprietatea privată a Municipiului Falticeni, in vederea folosirii acestuia ca magazie, numele si adresa ofertantului insotita de un numar de telefon.

(3) Plicul va contine urmatoarele documente de calificare:

a) Declaratie de participare (F1), semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentantul legal al persoanei juridice;
- c) Acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini – chitanta;
- d) Acte doveditoare privind achitarea garantiei de participare la licitatie – chitanta;
- e) Cazier judiciar – pentru persoane fizice;
- f) Certificat de inregistrare CUI – copie conform cu originalul – pentru persoane juridice;
- g) Autorizatie de functionare – copie conform cu originalul – pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare sau lichidare judiciara – pentru persoane juridice;
- i) Certificat constatator privind plata obligatiilor catre bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reieasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata (pentru persoane juridice/fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de catre Directia de specialitate din cadrul Primariilor in a caror raza teritoriala activeaza ofertantul din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata – pentru persoane fizice si juridice;
- k) Plicul interior, care contine oferta propriu-zisa (F2), inchis, sigilat va fi introdus in plicul exterior, alaturi de documentele de calificare si se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social.

Art. 15(1) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilita in anuntul de participare.

- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusa la o alta adresa a proprietarului alta decat cea mentionata in anuntul de licitatie sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

SECTIUNEA V INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16 (1) Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este "Pretul cel mai mare oferit peste pretul minim de pornire al licitatiei".

- (2) Proprietarul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire mentionat la alin. (1).
- (3) Comisia de evaluare va solicita depunerea in plic inchis a unei noi oferte financiare, in vederea stabilirii ofertantului castigator, in cazul in care 2 ofertanti au oferit acelasi pret.

SECTIUNEA VI NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17 (1) Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

- (2) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plate daunelor-interese.
- (3) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii.
- (4) Daunele-interese prevazute la alin. (1) si (2) se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.
- (5) In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoarea oferta clasa pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.
- (6) In cazul in care, in situatia prevazuta la alin. (5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile alin. (3).
- (7) In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustarea a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

SECTIUNEA VII INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

- Art. 18 (1) Proprietarul si chiriasul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabila orice neintelegere ori disputa care se poate ivi intre ei in cadrul sau in legatura cu indeplinirea contractului.
- (2) Daca, dupa 15 zile de la inceperea acestor tratative neoficiale, proprietarul si chiriasul nu reusesc sa rezolve in mod amiabil o divergenta contractuala, solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea si incheierea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificarile si completarile ulterioare.
- (3) Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul primariei.

SECTIUNEA VIII DISPOZITII FINALE

Art. 19 Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin contract si in conformitate cu caietul de sarcini.
FISA DE DATE A PROCEDURII

Clauze contractuale:

- Durata contractului de inchiriere: 5 ani, cu posibilitate de reînnoire a contractului la expirarea acestuia în cazul în care chiriașul se dovedește a fi un bun administrator;
- Destinatia imobilului: *magazie*;
- Contravaloarea chiriei va fi achitata incepand cu luna urmatoare semnarii contractului de inchiriere;
- Pentru neplata chiriei mai mult de 3 luni consecutive contractul de inchiriere se reziliaza de drept, fara alte formalitati din partea proprietarului terenului;
- Branșamentul la apa si la curent electric cad în sarcina chiriașului;

A. Denumirea si sediul autoritatii administratiei publice:

a. Denumire: U.A.T. Municipiul Falticeni;

b. Sediul: jud. Suceava, mun. Falticeni, str. Republicii, nr. 13, CP 725200, telefon: 0230.542.056,

fax: 0230.544.942, e-mail: falticeni@falticeni.ro.

B. Obiectul inchirierii:

Autoritatea contractanta invita persoanele fizice si/sau juridice interesate sa depuna oferte in Vederea inchirierii imobilului de 32 m.p. , proprietatea privata a Municipiului Falticeni, in vederea folosirii acestuia ca *magazie*.

C. Motivele care justifica initierea inchirierii:

Ratiunile de ordin legislativ, economic, financiar si social care motiveaza inchirierea cladirii sunt urmatoarele:

- atragerea de venituri la bugetului local;
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- Prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de licitatie: Licitatie publica deschisa, cu oferta in plic, inchis si sigilat si presupune:

- publicarea anuntului publicitar in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-un ziar de circulatie locala si pe pagina de internet a institutiei;
- participarea persoanelor interesate la licitatie publica cu oferta, organizata in vederea inchirierii terenului;

Toate amanuntele privitoare la obiectul inchiriere sunt cuprinse in caietul de sarcini care va fi obtinut contracost de la Primaria Municipiului Falticeni, iar contravaloarea documentatiei de atribuire este de 50 lei si este nereturnabila. Garantia de participare la licitatie este de 300 lei.

E. Elemente de pret:

- Pret pornire licitatie **150 lei/luna**;
- Garantia de participare la licitatie 300 lei;
- Pret documentatie de atribuire 50 lei – nereturnabila.



FORMULARE:

F2

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre.....
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa inchiriem imobilul de 32 m.p. proprietatea privata a Municipiului Falticeni, in vederea folosirii acestuia ca **magazie** pentru suma de _____ lei/luna (in litere si cifre) lei, **platibila pana la sfarsitul fiecărei luni;**

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ (durata in litere si cifre) zile si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Alaturi de oferta de baza:

☐ depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

☐ nu depunem oferta alternativa;

(se bifeaza optiunea corespunzatoare).

4. Intelegem ca suntem obligati sa acceptati oferta cu pretul cel mai mare oferit peste pretul minim de pornire la licitatie.

Data ____/____/____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez

(semnatura)

Oferta pentru si in numele _____
(denumirea/numele ofertantului)



Declaratie de participare la licitatie publica

I. Subsemnatul/subsemnatii, _____, reprezentant/reprezentantii legali al/ai
 _____ intreprindere/asociere care va participa la procedura de licitatie publica
 organizata de _____, in calitate de autoritate contractanta, certific/certificam prin
 prezenta ca informatiile continute sunt adevarate si complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/certificam prin prezenta, in numele _____ urmatoarele:

1. Am citit si am inteles continutul prezentei declaratii;
2. Consimt/consimtim descalificarea noastra de la procedura de licitatie publica in conditiile in care
 cele declarate se dovedesc a fi neadevarate si/sau incomplete in orice privinta;
3. Fiecare semnatura prezenta pe acest document reprezinta persoana desemnata sa inainteze oferta
 de participare, inclusiv in privinta termenilor continuti de oferta;
4. In sensul prezentului certificat, prin concurent se intelege oricare persoana fizica sau juridica, alta
 decat ofertantul in numele caruia formulam prezentul certificat, care oferteaza in cadrul aceleasi proceduri
 de licitatie publica sau ar putea oferta, intrunind conditiile de participare;
5. Oferta prezentata a fost conceputa si formulata in mod independent fata de oricare concurent, fara
 a exista consultari, comunicari, intelegeri sau aranjamente cu acestia;
6. Oferta prezentata nu contine elemente care deriva din intelegeri intre concurenti in ceea ce
 priveste preturile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intentia de a oferta sau nu la
 respectiva procedura sau intentia de a include in respectiva oferta elemente care, prin natura lor, nu au
 legatura cu obiectul respectivei proceduri;
7. Oferta prezentata nu contine elemente care deriva din intelegeri intre concurenti in ceea ce
 priveste calitatea, cantitatea, specificatii particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. Detaliile prezentate in oferta nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent inainte
 de momentul oficial al deschiderii publice, anuntata de contractor.

III. Sub rezerva sanctiunilor prevazute de legislatia in vigoare, declar/declaram ca cele consemnate in
 prezentul certificat sunt adevarate si intru totul conforme cu realitatea.

Ofertant,

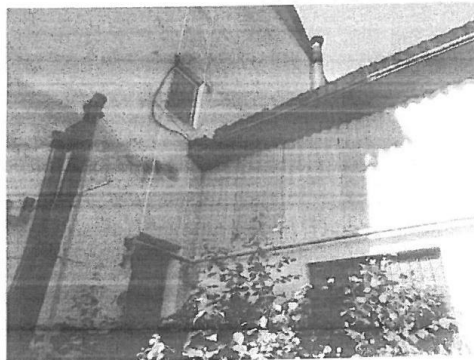


*Anexa nr. 3
la HCL nr. 160/27.09.2021*
RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015

Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 809/11.08.2021



RAPORT DE EVALUARE

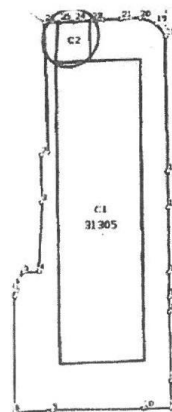
Magazie cu nr. cad. 31305-C2

Beneficiar:

Primăria Municipiul Fălticeni

Amplasament:

**Str. Topitoriei, bloc 2 (lângă Bloc ANL), Municipiul
Fălticeni, Județul Suceava**



Exemplar nr.

Suceava – AUGUST 2021

Email: revalcons@yahoo.com
Tel/Fax: 0230 - 515844

Pagină 1



1. SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Scopul lucrării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea municipiului Fălticeni, în scopul estimării valorii de piață, respectiv valoarea chiriei pentru parcelele imobiliare nominalizate prin Adresa nr. 17272/10.08.2021, respectiv:

- "... efectuarea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de închiriere pentru construcția C2, bl.2, CF nr.31305..."

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

1.2. Motivul evaluării

Estimarea valorii de piață și valoarea chiriei în vederea închirierii, pentru imobilul, în conformitate cu recomandările standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2021.

Motivul evaluării = Valorificarea imobilului sau încasarea chiriei.

1.3. Beneficiarul lucrării

Clientul / Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria municipiului Fălticeni, județul Suceava

Identificare:

- str. Republicii, nr.13, Fălticeni, 725200
- CUI: 5432522

Reprezentant:

- D-l Prof. Gheorghe Cătălin COMAN, în calitate de primar,
- respectiv D-na Busuioc Mihaela, în calitate de secretar și D-l Iulian Moroșanu Șef Serviciu Patrimoniu.

Contact: Tel: 0230 542 056, Fax. 0230/544942, Email: falticeni@falticeni.ro

1.4. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Fișa de evaluare, anexată, respectiv:

- parcela de teren pc. cad. 31305, cu suprafața 1279mp, str. Topitoriei, bloc 2, pe care se află clădirea **MAGAZIA cu nr. cad. 31305-C2**, caracterizată prin:
 - Clădirea este în conservare: utilități funcționale = Instalație Electrică Iluminat
 - Clădire tip P, structură cărămidă, pe fundație de beton, acoperiș tip șarpantă varianta constructivă = 1 apă
 - An PIF 1998, la data inspecției de prezintă sub forma menționată – interiorul este tencuit, cu pardoseală din beton.
 - Suprafața construită / desfășurată Sd=32 mp, înălțimea utilă = 3m

1.5. Rezultatele raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2021. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 100 Cadru general.

Valoarea de piață: „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”.



Concluzii: Proprietățile imobiliare studiate, în vederea stabilirii valorii de piață, sunt caracterizate prin:

- Adresa Primăriei Fălticeni, nr. 17272/10.08.2021, cu obiectele evaluării
- Există documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină, definită conform SEV230 (IVS 230) asupra imobilului studiat

Data de referință: evaluare proprietate la data 10 AUGUST 2021. Curs de schimb: 1 Euro = 4,9161 Lei

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada August 2021, în prezența reprezentantului din partea proprietarului.

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2021

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- Abordarea prin COMP
- Abordarea prin COST
- Abordarea prin VENIT

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP, abordare prin COST (proprietățile cu construcții nefuncționale), eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

Valoarea chiriei

În conformitate cu Legea nr. 219/1998, respectiv Legea 50/1991, valoarea chiriei va fi:

$$\text{Chiria (Redevența brută lunară)} = \text{Preț vânzare} / (15 \text{ ani} \dots 49 \text{ ani}) / 12 \text{ luni}$$

În consecință, valoarea chiriei este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local, în limitele impuse. Estimativ, propunem:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață construcție mp	Suprafață teren aferent mp	Valoare chirie Lei/lună	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei, bloc 2	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	(teren aferent construcției Magazie)	150	45.700

Valoarea estimată a chiriei pentru construcția MAGAZIE C2 (CF nr.31305-C2) va fi:
150Lei/lună (rotund = chirie suprafața construcție 32mp)

Mențiuni:

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părți în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei AUGUST 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

Observații:

- Valorile sunt valabile pentru data de 10.08.2021: **1€ = 4,9161Lei**
- Valorile prezentate NU conțin TVA.



1.6. Certificare

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text.
- Valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- Evaluatorul va păstra confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite sau obținute cu ocazia întocmirii raportului. Evaluatorul nu va utiliza datele și informațiile în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane.
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului.
- Raportul nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport.
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor și conform codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT

dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714
(Evaluator EPI + EI)



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1.1 Scopul lucrării.....	2
1.2. Motivul evaluării.....	2
1.3. Beneficiarul lucrării.....	2
1.4. Identificarea activului.....	2
1.5. Rezultatele raportului de evaluare.....	4
1.6. Certificare	6
2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1. Misiunea evaluării.....	6
2.2. Identificarea evaluatorului	6
2.3. Identificarea client	6
2.4. Scopul evaluării.....	6
2.5. Identificarea activului.....	6
2.6. Tipul valorii.....	7
2.7. Moneda raportului.....	7
2.8. Inspekția proprietății. Data inspekției	7
2.9. Data evaluării.....	7
2.10. Documentația necesară efectuării evaluării.....	7
2.11. Informațiile utilizate și surse de informații	7
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
2.14. Declarația de conformitate.....	8
2.15. Abordarea în evaluare și raționamentul	9
2.16. Rezultatele evaluării. Valoarea obținută	10
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	11
3.1. Zona, amplasamentul.....	11
3.2. Identificarea activului.....	12
3.3. Caracteristici tehnice	12
3.4. Stare tehnică clădire	12
3.5. Cea mai bună utilizare – Teren	13
3.6. Cea mai bună utilizare a proprietății	14
4. EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIARE	14
4.1. Premizele evaluării.....	14
4.2. Valoarea terenului	14
4.3. Evaluarea CONSTRUCȚIE abordarea prin COST	16
4.4. Evaluarea imobilului abordarea prin COMP	20
4.5. Evaluare abordarea prin VENIT	21
4.6. Valori determinate	22
5. RECONCILIAREA VALORILOR.....	22
5.1. Criterii reconciliere.....	22
5.2. Opinia finală.....	22
5.3. Valoare de piață	23
5.4. Valoarea chiriei MAGAZIE C2.....	23



2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Misiunea evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul, respectiv Adresa nr.17272/10.08.2021 (Primăria Municipiului Fălticeni) misiunea de evaluare este următoarea:

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară evaluată este corespunzătoare solicitării municipiului Fălticeni, după cum urmează:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață desf. mp	Categorie utilizare
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei, zona bloc 2, construcția C2	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	Construcție C2 = Magazie, PIF 1998

Dreptul de proprietate evaluat:

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare studiate este caracterizate prin:

- Documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină – municipiul Fălticeni, definită conform SEV230 (IVS230)

Scopul raportului de evaluare este acela de a estima valoarea la data evaluării, în vederea închirierii către cetățeni solicitanți.

2.2. Identificarea evaluatorului

Nume evaluator: RATA VASILE
 Nr. legitimație ANEVAR: 15714
 Specializarea ANEVAR: EPI + EI
 Pregătirea de bază: dr. inginer științe tehnice
 Identificare fiscală: RATA VASILE - PFA

2.3. Identificarea client

Denumire client: Primăria municipiului Fălticeni, județul Suceava
 Adresa: str. Republicii, nr.13, Fălticeni, 725200
 Date identificare: CUI: 5432522
 Reprezentant:

- D-l Prof. Gheorghe Cătălin COMAN, în calitate de primar,
- respectiv D-na Busuoc Mihaela, în calitate de secretar și D-l Iulian Moroșanu Șef Serviciu Patrimoniu.

 Contact: Tel: 0230 542 056, Fax: 0230/544942, Email: falticeni@falticeni.ro

2.4. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea BENEFICIARULUI, în scopul estimării valorii de piață și valoarea chiriei, pentru proprietatea menționată mai sus. În consecință este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

2.5. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Extras CF nr.31305 UAT Fălticeni, anexat
 Locație: Str. Topitoriei, zona bloc 2, Municipiul Fălticeni, Județul Suceava

2.6. Tipul valorii

Tipul valorii: Valoarea de PIAȚĂ
 Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021.
 Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață.
 Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 100 Cădru general.

Valoarea de piață: „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”.

2.7. Moneda raportului

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv **1 Euro = 4,9161 Lei**. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8. Inspecția proprietății. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data August 2021, în prezența reprezentatului beneficiarului.

Au fost preluate informații referitoare la starea tehnică a proprietății evaluate, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către solicitant, eventual de către beneficiar.

2.9. Data evaluării

Evaluare proprietate la data 10.08.2021.

2.10. Documentația necesară efectuării evaluării

Documente de proprietate:

- Documentație cadastrală CF 31305
- Adresa nr. 17272 din 10.08.2021

2.11. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fisa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

Date privind piața imobiliară locală
Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
Baza de date a evaluatorului
Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
Informații existente pe site-urile www.piața-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.;
Revistele de profil: Piața de la A la Z;
Standardele de evaluare a bunurilor;
Bibliografie de specialitate.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
2. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitatea și că se aplică un management complet al acesteia.
3. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.
4. Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.



5. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
6. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
7. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
8. Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
9. Existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă dorește.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Condiții limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
4. Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previțiunile, proiecțiile sau estimările conținute aici se bazează pe condiții curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

2.14. Declarația de conformitate

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021 și codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

2.15. Abordarea în evaluare și raționamentul

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Implementare (IVS 102),
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)



- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.16. Rezultatele evaluării. Valoarea obținută

Valoarea de vânzare a proprietăților imobiliare = valoarea de piață

În conformitate cu SEV100, art.55, se prezintă faptul că:

"pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, ... fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției."

De asemenea,

"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 în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode."

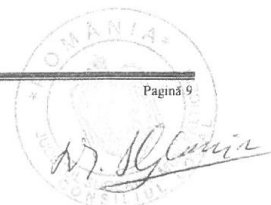
General valabile, abordările în evaluare sunt:

- Abordarea prin venit,
- Abordarea prin piață.

Valoarea redevențelor estimate

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață construcție mp	Suprafață teren mp	Valoare chirie Lei/lună	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei, bloc 2, Fălticeni	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	Teren aferent construcției	150	45.700
TOTAL				-	-	-	-

Valoare de PIAȚĂ totală, estimată, este valabilă în baza ipotezele menționate, la data prezentului raport de evaluare.



3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

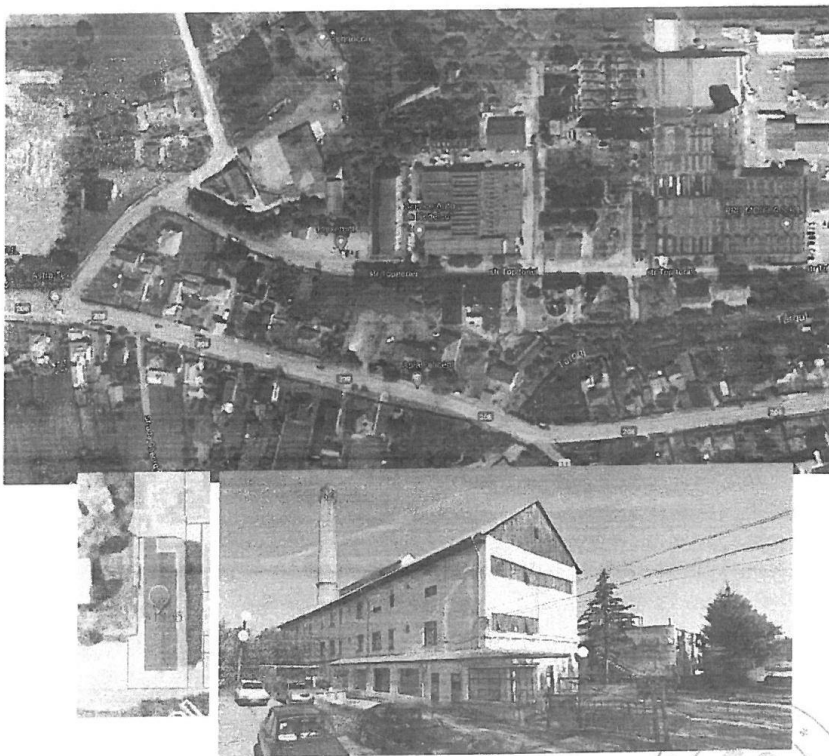
Conform adresei nr. 17272/10.08.2021, solicitarea de evaluare din partea Primăriei Fălticeni constă în evaluarea proprietății imobiliare solicitate, după cum urmează:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală	Suprafață desf. construcție mp
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	Fălticeni, str. Topitoriei, (zona bloc 2 / ANL)	CF31305-C2 (Magazie C2)	32

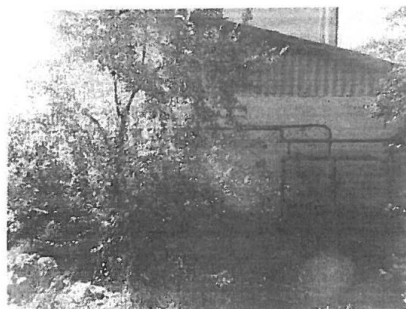
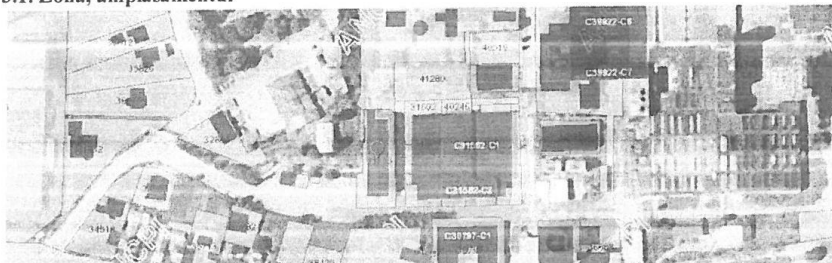
Municipiul Fălticeni, cuprins între vaste livezi pomicole, este situat în partea de sud-est a județului Suceava, la 25 de kilometri de municipiul Suceava și 405 de kilometri față de București.

Municipiul Fălticeni se afla în vestul Podișului Fălticeni – subunitate a Podișului Sucevei - învecinându-se la vest cu Câmpia piemontana Baia, la nord cu Depresiunea Liteni, cea mai mare parte a intravilanului fiind așezată pe terasele Șomuzului Mare, afluent de dreapta a Siretului.

Orașul este situat în lungul drumului E85, la 80 km de Roman și 25 km de Suceava. Din Fălticeni se vad culmile Munților Stănișoarei (altitudinea maximă 1.531 m în vârful Bivolul), Dealul lui Ciocan (624 m), Dealul Înalt (503 m), Culmea Pleșului (915 m). La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 24.619 locuitori, fiind al doilea centru urban ca mărime al județului Suceava.



[Handwritten signature]



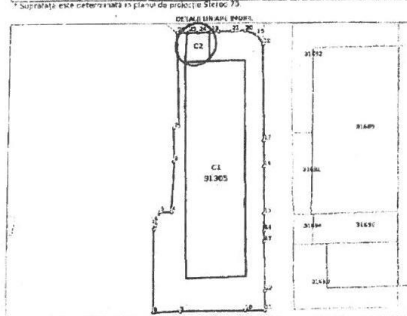
Amplasament locație studiată: Fălticeni, str. Topitoriei,
zona bloc 2, parte din parcela de teren pc. cad.nr. 31305
C2 = Clădire Magazin (parter)

Carte Funcional Nr. 33365 Circulația Multiplă în România

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp.)	Observații / Bătășenie
23305	1.279	



Date referitoare la teren							
Nr. Cr.	Categorie folosință	Arbuști	Sca. de la (m)	Terie	Parcelă	Nr. tip	Observații / Referințe
1	Cuști	DA	1.279	-	-	-	-

[illegible]

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funcțară proprie

Parcela de construcție, pc.cad. 31305-C2, cu suprafața 32mp, str. Topitoriei, zona bloc 2, este parte din parcela de teren notată în planul de mai sus: Lot1 = 1Cc.

Clădirea studiată este notată C2.

Clădirea identificată **MAGAZIE** are nr. cad. **31305-C2**, conform extras CF, este caracterizată prin:

- o Clădire tip P, structură cărămidă, pe fundație de beton, acoperiș tip șarpantă varianta constructivă = 1 apă
- o An PIF 1998, la data inspecției de prezintă sub forma menționată – interiorul este tencuit, cu pardoseală din beton.
- o Suprafața construită / desfășurată Sd=32 mp, înălțimea utilă = 3m

A1.2	31305-C2	construcția anexa	32	Cu acte S. construită la sol:32 mp; S. construită desfășurate:32 mp. Magazin, portier, edificată în anul 1998.
------	----------	-------------------	----	---

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

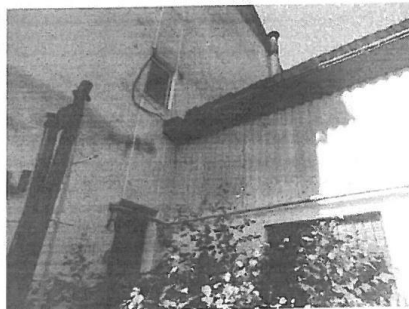
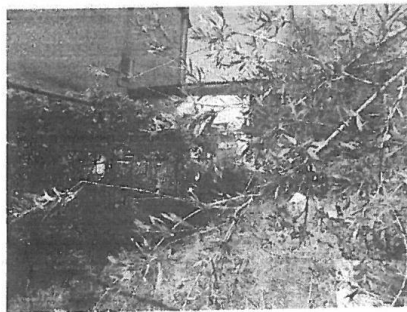
3.3. Caracteristici tehnice

1. TIP CONSTRUCȚIE		Magazie / Clădire depozitare tip parter
2. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ, mp		32mp
3. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ, mp		32mp
4. ÎNĂLȚIME		H=3,00m
5.STRUCTURĂ DE REZISTENȚĂ	- Fundație	Beton
	- Schelet (Struct.) Rezistență	zidărie din cărămidă
	- Planșeu	Planșeu din beton + șarpantă lemn de rășinoase
	- Tip	Șarpantă
6. ACOPERIȘ	- Structură	Lemn rășinoase
	- Astereală	Astereală din lemn
	- Invelitoare	Invelitoare din azbociment
	- Pereți	Pereți din zidărie de cărămidă. FINISAJE SIMPLE
7. FINISAJE	- Pardoseală	Șapă de beton
	- Tămplărie	Metalică
	- Alte Finisaje	lipsă
	- Instalație Electrică Iluminat	DA
	- Instalație Apă - Canal	NU
8. DOTĂRI	- Instalație Încălzire	NU
	- Instalație Sanitară	NU
	- Alte Dotări	-

3.4. Stare tehnică clădire

Construcția *Magazie* este desfășurarea activităților specifice. La data inspecției clădirea este nefuncțională:

- Clădirea este în conservare: utilități funcționale = Instalație Electrică Iluminat



3.5. Cea mai bună utilizare -- Teren

Proprietatea studiată este formată din: *construcție* (suprafața 32mp) și *terenul aferent*.

Cea mai bună utilizare este definită ca ¹: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului și construcțiile legate de acesta au o durată de viață finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

¹ Standardele de Evaluare a bunurilor, Ediția 2021.



Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber:

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

În general, proprietățile supuse evaluării reprezintă terenuri cu drept de folosință pentru cetățenii din municipiul Fălticeni, care prin natura împrejurărilor sunt proprietari pe imobilul vecin.

Pentru aceste cazuri, și având în vedere faptul că terenurile în cauză au dimensiuni mici (în general sub 100mp), posibilitățile fizice pentru dezvoltări ulterioare sunt inabordabile. Parcela de teren, în general sub 100mp este tratată ca adjutant în vederea unei dezvoltări a proprietății extinse, în scopul creșterii sau îmbunătățirii confortului sau condițiilor de viață.

În cazul unor proprietăți imobiliare ce depășește 100-150mp, este necesară analiza concretă a posibilităților de dezvoltare singulare sustenabile legal și fezabile.

Deci: în general CMBU terenuri = dezvoltarea unor construcții pentru utilități rezidențiale auxiliare, motivat de faptul că:

- Starea tehnică a clădirii este în conservare, dar, probabil stabilitatea și siguranța construcției nu sunt afectate.
- Pentru o utilizare ulterioară pe termen mai lung sunt necesare lucrări:
 - o Expertiză tehnică de specialitate
 - o Reabilitare arhitecturală
 - o Reabilitare instalații / utilități

3.6. Cea mai bună utilizare a proprietății

Drepturile deținute de proprietar se vor evalua având în vedere:

- construcțiile amplasate pe teren;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe durata contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de proprietar se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a imobilului la finele contractului.

Cea mai bună utilizare a proprietății închiriate/concesionate

Potrivit https://site2.anevar.ro/sites/default/files/old_site/BI_%20nr_3_2004.pdf, în cazul unei decizii de concesionare a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public. Spre exemplu, Consiliul Local al unui municipiu reședință de județ ia decizia concesiunii unui teren într-o zonă centrală în scopul construirii unei parcuri, în ciuda faptului că cea mai eficientă utilizare a terenului poate fi construcția unui complex comercial.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiuna un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998:

“Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a proprietății, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care se solicită contractul de închiriere / concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal:

CMBU proprietate = închiriere / concesiune



4. EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIARE

4.1. Premizele evaluării

Proprietatea evaluată face parte din domeniul proprietății private a autorității locale. Valorificarea prin vânzare se face în condițiile legii.

Legea 215/2001 cu privire la autoritatea publică locală, se referă la felul în care "consiliile locale și cele județene decid ca bunurile care aparțin [...] domeniului privat al Statului să fie date în administrare pentru a fi concesionate sau închiriate. Ele decid asupra cumpărării sau vânzării sau concesionării bunurilor aparținând domeniului privat, în conformitate cu legea. Vânzarea, concesionarea și închirierea sunt efectuate prin intermediul licitației publice organizate în conformitate cu legea.

<http://rbd.doinbusiness.ro/articole/procedurile-de-licitatie-in-cazul-vanzarii-concesionarii-sau-inchirierii-de-terenuri-care-apartin-domeniului-privat-al-statului/2531>

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații.

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

4.2. Valoarea terenului

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile furnizate de Primăria FALTICENI: valoarea terenului intravilan, în funcție de localizare, variază între 20 – 35Euro/mp pentru zona centrală și 10 – 20Euro/mp pentru zonele periferice.

- Terenul -- 671mp, intravilan loc. Fălticeni, str. Magazia Gării, cu utilități. Terenul a fost oferit la prețul de 30,00euro/mp în 6 AUGUST 2021.

<https://www.romino.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/61772f844f77d55eg52328d3487dh02.html>

teren intravilan

vand 671mp teren intravilan situat pe in falticeni strada magazia garii avand ga

Falticeni Suceava

6 august

30 EUR

☎ Telefon validat

Descriere

Vand 671mp teren intravilan situat pe in falticeni strada magazia garii avand Gaz, apa, curent electric, in fata terenului cu studiu geo si topo facut iar la cerere se poate da inclusiv proiectul p+m Mai multe detalii la tel

Valoarea terenului ocupat de construcție este estimată la 30euro/mp.

4.3. Evaluarea CONSTRUCȚIE abordarea prin COST

Metodologia abordării prin cost (când se specifică existența unei construcții) are în vedere următoarele etape importante:

- Determinarea costului de înlocuire
- Estimarea deprecierii
- Estimarea costului de înlocuire CIN

Tehnica determinării costului de nou are în vedere specificitatea activului, structura și componența detaliată a acestuia, în conformitate cu SEV 100 (IVS), precum și standardele corespunzătoare activelor.

În general, se aplică tehnica costului de înlocuire. "Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețuri curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate."

Costul de nou se poate estima, printre altele, prin metodele:

Metoda comparației unitare se bazează pe comparație și anume costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție.

Metoda devizelor este cea mai cuprinzătoare și precisă de estimare a costului. Devizul reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor de construcții pentru amenajări și construcții și pentru toate tipurile de manoperă necesare. La aceste calcule se aplică se aplică costuri unitare pentru a se ajunge la un deviz de cost total pentru materiale și manoperă.

Colecția de standarde pune în evidență următoarele aspecte procedurale privind estimarea deprecierei:

- Standardul IVS300, la prg.G41 se menționează: "Conform IAS 36 – Deprecierea activelor: ... o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologice, de învechirea activului,"
- Standardul IVS300, la prg.G42 se menționează: "dacă se consideră că există depreciere, valoarea contabilă a activului, derivată fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul "valorii de recuperare". Acestea este valoarea cea mai mare dintre "valoarea de utilizare" a activului și "valoarea justă minus costurile generate de vânzare".
- Standardul IVS300, la prg.G43 se menționează: "Valoarea recuperabilă este valoarea cea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile generate de vânzare. "
- Standardul IVS300, la prg.G44 se menționează: "Valoarea de utilizare este definită de IAS36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar."

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
Magazie nr. cad. 31305-C2 / clădire rezidențială auxiliară	32	32

Sursa S1: Cataloage IROVAL

Clădirea studiată / Magazie, an PIF 1998

Clădire asimilată: clădire independentă cu destinația de

magazie – clădire parter fără subsol, grad seismic VI,

Indice de actualizare: la data aug. 2021

Calcule – lei/mp Ad

[illegible]

SPECIFICARE	SIMBOL	Ac mp	Valoare unitară 2020 lei/mp	Valoare Lei
STRUCTURĂ	6STRMAGP	32	830,20	26.566
FINISAJ INTERIOR	FINIEMAGP	32	677,60	21.683
INSTALAȚIE ELECTRICĂ	INELMAGP	32	380,10	12.163
INSTALAȚIE SANITARĂ	ISAMAGP	-	89,80	-
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	INC MAGP	-	114,70	-
FINISAJ FAȚADĂ	FTERMO10	32	112,2	3.590
COST TOTAL, cu TVA	Lei			64.002
Corecție pentru construcție , abateri față de construcția standard			-8%	-5.120
COST TOTAL corectat, cu TVA				Lei 58.882
COST TOTAL, fără TVA				Lei 49.480
Cost unitar, fără TVA				1546

dr.ing. Vasile RATA – Evaluator ANEVAR, leg.15714

- Calculul se face la nivel de mpAd; acesta include toate elementele constructive ale clădirii: fundații, structură, acoperiș, finisaje interioare, instalații IE, IT, IS
- Se utilizează elemente de fundare din beton simplu.
- Costul de înlocuire de nou presupune costul de realizare a unei clădiri similare, dar cu materiale și tehnologii noi.
- Prețurile conțin 19%TVA, cursul de schimb 4,9161lei/Euro (10.08.2021)

Observații:

(*) Abateri față de structura standard ⁽²⁾:

- diferența față de structura standard: deficiențe de proiectare 5%
- perete comun cu o altă clădire: 3%

CONCLUZIE

Valoare cost de înlocuire de nou brut CIB

Valorile unitare cost de nou determinate:

- metoda S1: 1546lei/mp

Valoare cost de înlocuire de nou CIN

Valorile unitare cost de nou determinate: metoda S1: 1109lei/mp

Pentru clădirea analizată, la data evaluării, conform *GEV 500* art.17 – 22, valoarea unitară a costului de nou va fi: **1546lei/mp**

Observație:

În lipsa PT avizat, valoarea unitară a clădirii MAGAZIA C2 cu suprafața desfășurată 32mp, precum și valoarea CIN, pot fi neadecvat determinate.

Valoarea COST de nou: 1546lei/mp*32mp = 49.472Lei

Construcția Clădirii noi MAGAZIA C2 / Clădire rezidențială auxiliară este finalizată / în conservare: sunt de efectuat / reabilitat următoarele categorii de lucrări:

- o Arhitectură nedefinită: pereți compartimentare
- o Pardoseli
- o Tămplărie interioară, exterioară
- o Finisaje interioare și exterioare
- o Instalații electrice,

Pe de altă parte, valoarea lucrărilor rămase de efectuat, se poate determina după schema de calcul de mai jos.

Valoarea estimată a lucrărilor neefectuate, pe categorii de lucrări

CATEGORII DE LUCRĂRI	Pondere %	VALOARE	Lucrări neefectuate	
			Pondere (%)	VALOARE
Construcții:	89	44.030	-	3858
- infrastructură, structuri pereți, planșee, acoperiș	39	19.294	10	1929
- tâmplărie interioară, exterioară	5	2.474	15	148
- Finisaje (zugrăveli, vopsitorii, tavane, pardoseli)	45	22.262	8	1781
Instalații electrice	11	5442	10	544
Cost total de înlocuire	100	49.472		4.402

Valoarea cuantificată a clădirii la nivelul anului 2021 estimăm a fi: 49.472Lei – 4.402Lei = 45.070Lei, rotunjit 45.100Lei

Valoarea de COST, proprietate C2

$$V_{\text{COST}} / \text{MAGAZIE C2} / \text{Clădire administrativă, 32mp} = 45.100\text{Lei}$$

4.4. Evaluarea imobilului abordarea prin COMP

Analiza comparativă trebuie să fie axată atât pe asemănările cât și pe diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea cuprind diferențele dintre dreptul de proprietate transmis

² Turcuș S, Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric.* MatrixRom, București, 2010



(evaluat) și alte proprietăți tranzacționate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condiții de finanțare, situație pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice dacă proprietățile produc venit.

În abordarea prin comparație directă, proprietatea analizată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă s-ar oferi pe piață.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Etapele parcurse în aplicarea **metodei comparației directe**:

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacțiile de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- ✓ Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- ✓ Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unor analize comparative pentru fiecare criteriu;
- ✓ Compararea proprietăților similare cu proprietatea evaluată utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile tranzacționate;
- ✓ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unei marje de valori.

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii.

Evaluatorul a considerat și o serie de alte elemente, cum ar fi: accesul la proprietate; condițiile de mediu; dezvoltarea infrastructurii, etc.

Pe piața imobiliară din zona Fălticeni există tranzacții cu spații de depozitare sau rezidențiale auxiliare, oarecum similare. Cele mai recente sunt prezentate în tabelul de mai jos:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/depozit/anunt/garaj-cu-beci-central/3f3d2e98e3d27705dgc754d74469174g.html>



garaj cu beci central

vând garaj cu beci proprietate (nu concesione) situat în centrul lângă liceu nlc

9 Fălticeni Suceava

4 august

69 020 RON

73.780 RON

21 m²

publi24.ro

14 800 EUR

Specificatii

Suprafata utila 21.0 m²

Descriere Imobiliare

vând garaj cu beci proprietate (nu concesione) situat în centrul lângă Liceu Nicu Gane 21 mp beci 18 mp



ROMANIA

Dr. Vasile RATA

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-garaj-falticeni/7e3879d175df7i96c2714h34528i7gf6.html>



vând apartament+garaj fälticeni

166 600 RON

apartament fälticeni: strada pictor dimiria hileascului loani - 40m2 2 camere - nedecomandat

9 Fälticeni Suceava

19 iulie

40 m² | 2 camere

publi24.ro

Specificatii

Suprafata utila	40 0 m²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	etaj 2
Compartimentare	nedecomandat	Incalzire	centrala proprie

Descriere Imobiliare

Apartment Fälticeni: strada Pictor Dimiria Hileascului Loani)
40m2
-2 camere
-nedecomandat
-etaj 2
-cu imbunatatiri
PLUS GARAJ IN SPATELE BLOCULUI(garaj-beci+pod)
Preț apartament: 35.600 negociabil
Preț garaj: 15.000 negociabil

Există oferte de vânzare pentru spații situate în diferite zone ale orașului, și nu numai, și cele mai recente sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Destinație clădire	Zona	Valoare		Data
			lei	Euro	
1.	Garaj, 21mp + beci, 18mp	Central lângă Liceul Nicu Gane, mun. Fälticeni, jud. Suceava	-	14.500€	August 2021
2.	Garaj, cca. 25mp + beci, 20mp	Str. Maior Ioan, mun. Fälticeni, jud. Suceava	-	15.000€	Iulie 2021

Evaluatorul nu a avut mai multe informații cu privire la tranzacții de v/c cu imobile comparabile semnificativ.

Descrierea proprietăților comparabile:

Elemente de comparație	Proprietatea A	Proprietatea B
Amplasament	Central lângă Liceul Nicu Gane, mun. Fälticeni, jud. Suceava	Str. Maior Ioan, mun. Fälticeni, jud. Suceava
Tip construcție	structură zidită	structură zidită
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin
Teren, (mp)	21mp	25mp
Suprafața construcție (mp)	21mp	25mp
Utilități	Da	Da
Finisaje	Normale	Normale
Preț de vânzare (euro)	14.500	15.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață
Data tranzacției	curent	curent

Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculează care este suma valorilor absolute ale corecțiilor și suma algebrică a corecțiilor. Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții. Sinteza corecțiilor se prezintă în tabelul de mai jos.

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate elementele de comparație relevante care justifică ajustările operate asupra prețului de vânzare a fiecărei proprietăți compatibile.

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	GRILA DATELOR DE PIAȚĂ	
		PROPRIETĂȚILE COMPARABILE	
		A	B
Preț de tranzacționare (EURO)	?	14.500	15.000

Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin
<i>Corecție pentru dreptul de proprietate</i>	0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>	14.500	15.000
Condiții vânzare (-5% din oferta)	oferta	oferta
<i>Valoarea corecției (Euro/mp)</i>	-5%=725	-5%=750
<i>Pret corectat</i>	13.775	14.250
Condiții ale pieței	August 2021	August 2021
<i>Corecție pentru condiții de piață</i>	0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>	13.775	14.250
Amplasament	Str. Topitoriei, lângă bloc ANL, mun. Fălticeni	Central lângă Liceul Nicu Ganc, mun. Fălticeni
<i>Corecție pentru acces și amplasament</i>	-10%=-1377	-5%=-712
<i>Pret corectat (EURO)</i>	12.398	13.537
Teren, mp	30eur/mp = Teren 32mp, ocupat de construcție	Teren ocupat de construcție (21mp)
<i>Corecție pentru acces</i>	+330	+210
<i>Pret corectat (EURO)</i>	12.728	13.747
Suprafață construcție	Sd = 32mp	21mp
<i>Corecție pentru suprafață utilă construcție</i>	+6.667	+3.849
<i>Pret corectat (EURO)</i>	19.395	17.596
Suprafață beci	lipsă	18mp
<i>Corecție pentru suprafață beci</i>	-30%=-5819	-30%=-5279
<i>Pret corectat (EURO)</i>	13.576	12.317
Structură	Structură zidită	Structură zidită
<i>Corecții pentru structură</i>	0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>	13.576	12.317
Finisaje	Normale - lipsă / parțial	Normale
<i>Corecții pentru finisaje + structură</i>	-15%=-2036	-15%=-1847
<i>Pret corectat (EURO)</i>	11.540	10.470
An PIF	Construcție 1998	Similar
<i>Corecții pentru An PIF</i>	0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>	11.540	10.470
CMBU	Magazie	Similar
<i>Corecții pentru CMBU</i>	0	0
<i>Pret corectat (EURO)</i>	11.540	10.470
Corecție totală brută (EURO)	16.954	12.647
VALOARE PROPUȘĂ	10.470€	

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparație	Motivația ajustării, valoarea corecției/ajustării
Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Nu sunt necesare ajustări.
Condiții vânzare	Analiza de piață se bazează pe oferte. De regulă prețul ofertei este negociat; valoarea negociată cca5-10%
Condiții ale pieței	Condiții ale pieței = data valorificării. Data anunțului și valabilitatea acestuia determină ajustare funcție de indicele de corecție al inflației/curs valutar, etc.
Amplasament	Corecțiile pentru localizare sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între zone/cartiere ale localității contează interesul investițional pentru zona
Teren	Valoarea terenului studiat: 30euro/mp * 32mp = 960euro Ajustare Com.A: Diferența de suprafață 32mp-21mp = 11mp. Corecție necesară 11mp*30euro/mp = 330euro Ajustare Com.B: Diferența de suprafață 32mp-25mp = 7mp. Corecție necesară 7mp*30euro/mp = 210euro
Finisaje	Corecția față de finisaje. În general, suprafețele de locuit sunt executate la nivel mediu. Pentru finisări superioare sau inferioare sunt necesare ajustări: 5-15% Pentru finisări la roșu sunt necesare ajustări: 15-30%
An PIF	Anul PIF al Grădiniței C2 este 1998
CMBU	Construcție C2 este utilizată ca și Grădiniță copii. Pentru construcțiile aducătoare de venit (comerciale) profitul este de cca25-30%, față de cele rezidențiale la care venitul este considerat 5-10% față de cele administrative

Proprietatea B are corecția totală brută cea mai mică și, deci, vom considera că valoarea proprietății evaluate este egală cu prețul corectat al acestei proprietăți.

$$V = 10.470\text{Euro} \times 4,9161\text{Lei/Euro} = 51.471\text{lei}$$



Valoarea proprietății (clădire + teren) estimăm a fi: ROTUNJIT 51.500lei

Valoarea terenului = cu suprafața aferentă 32mp, estimăm a fi 5000Lei; Valoarea clădirii, prin metoda comparație directă (COMP), devine:

$$51.500\text{Lei} - 5.000\text{Lei} = 46.500\text{Lei}$$

Valoarea COMP proprietate imobiliară MAGAZIE C2

Valoarea estimată a proprietății imobiliare, cu suprafața desfășurată 32mp, amplasată în Mun. Fălticeni, rezultată din abordarea prin comparație directă este:

$$V_{\text{COMP}} / \text{MAGAZIE C2} = 46.500\text{lei}$$

4.5. Evaluare abordarea prin VENIT

Proprietatea de evaluat:

- parcela de teren pc. cad. 31305, caracterizată prin:
 - o Teren aferent construcției C2=32 mp
 - o Clădire tip P, construită 1998, structură zidită

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării directe se parcurg următoarele etape:

- estimarea venitului brut potențial anual (VBP) pe baza veniturilor obținute prin închirierea imobilului;
- determinarea veniturilor din chirii se efectuează pe baza analizei chiriei obținute pentru imobile comparabile și prin aplicarea corecțiilor;
- calculul venitului brut efectiv (VBE) prin deducerea din venitul brut potențial al pierderilor de chirie din cauza neocupării 100% a imobilului;
- calculul venitului net din exploatare (VNE) se efectuează prin deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare (cheltuieli de reparații și întreținere, cheltuielile pentru administrarea imobilului, taxele de proprietate și cheltuielile de asigurare), înainte de scăderea amortizării și a serviciului aferent creditului ipotecar;
- estimarea ratei de capitalizare ce se face prin metoda comparației directe ce se bazează pe analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași;
- determinarea valorii imobilului prin relația:

Valoare = Venit net din exploatare (VNE) / Rata de capitalizare

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport pentru determinarea VBE s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, nivel reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Preliminare a Pieței Imobiliare.

S-a luat în considerare tipul construcției și chiria unitară raportată la suprafața construită a spațiilor subiect.

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente). Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază defalcată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

Capitalizarea directă: „Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un sigur an într-un indicator de valoare printr-un singur pas, direct – respectiv divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit”.

Comp. închiriere

<https://www.olx.ro/imobiliare/falticeni/q-hala/>



Inchiriere hale / Inchiriere birouri / Baza de productie si depozitare

204



Inchiriere Hale Industriale-Birouri (20 la RO 3000)

36

Pentru a putea obține o valoare cât mai realistă vom lua în considerare următorul caz de utilizare a activelor:



- parcela de teren pc. cad. 31305, cu suprafața 32mp, str. Topitoriei, pe care se află clădirea **MAGAZIE cu nr. cad. 31305-C2, în conservare**, caracterizată prin: Sd=32 mp
 - o Clădire tip P, construită 1998, reabilitată 1998, structură cărămidă

Considerăm următorul scenariu de obținere venit: 2,50€/lună/mp, ținând cont de starea tehnică a clădirii
- spații depozitare / clădire rezidențială auxiliară: $32\text{mp} * 2,50\text{€/lună/mp} = 80\text{€/lună}$

Venitul brut din exploatare VBE:

$$\text{VBE} = 80\text{€/lună} \times 12\text{luni} = 960\text{Euro/an}$$

$$\text{VBE} = 960\text{Euro/an}$$

Cheltuieli de exploatare: Cheltuielile strict de plata impozitului pe clădiri, precum și acoperirea cheltuielilor de asigurare și pază a imobilului. Cheltuielile de întreținere. Aceste cheltuieli sunt estimate a se ridica la valoarea de aproximativ 110Euro pe an/ proprietate

Venitul net din exploatare:

$$\text{VNE} = 960\text{Euro} - 110\text{Euro} = 850\text{Euro}$$

Rata de capitalizare **Ra** aferentă spațiilor comerciale sau de birouri asimilate:

9,5% pentru orașe secundare, conform *CBRE România / Revista "Valoarea oriunde este ea"*, nr. 19 din 06.2018

valoarea desprinsă din piață 8,25% – 9,25%, sub rezerva că există puține cazuri de tranzacții de piață înregistrate.

Determinarea valorii proprietății închiriate este:

$$V = 850\text{€/an} : 8,25\% =$$

$$10.303\text{euro} \text{ adică } 50.650\text{Lei,}$$

$$V_{\text{rotunjit}} = 50.700\text{Lei,}$$

The screenshot shows a table with the following data:

Indicator	Valoare	Unitate
Preț unit. (€/m²)	14,6 - 17	m²
Preț unit. (€/m²)	13,1 - 15,1	m²
Preț unit. (€/m²)	9 - 11	m²
Rata de capitalizare (%)	7,5 - 9,5	%
Rata de capitalizare (%)	8,25 - 9,25	%
Rata de capitalizare (%)	8,25 - 9,25	%
Rata de capitalizare (%)	8,25 - 9,25	%

Valoarea cuantificată a clădirii la nivelul anului 2021 estimăm a fi: **ROTUNJIT 51.000lei**

Valoarea totală a proprietății prin metoda capitalizării chiriei (VENIT), devine:

$$50.700\text{Lei} - 5.000\text{Lei} = 45.700\text{Lei}$$

Valoare metoda VENIT:

$$V_{\text{VENIT, rotunjit}} = 45.700\text{Lei}$$

4.6. Valori determinate

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață desf. mp	VALOARE, lei		
					COST	COMP	VENIT
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	45.100	46.500	45.700

Valoarea nu conține TVA.



5. RECONCILIAREA VALORILOR.

5.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 "Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii."

General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

Adecvarea

Se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regula, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimată într-o procedură COM criteriul corecțiilor brute.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor identificate într-o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

5.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii: *valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o comparație; orientarea spre piață.*

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obținute în cadrul raportului.

Valoarea finală trebuie motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia și managementul riscurilor și oportunităților în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piața imobiliară la data evaluării, precum și condițiile și ipotezele pertinente menționate în cadrul raportului.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață desf. mp	VALOARE , lei		
					COST	COMP	VENIT
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	45.100	46.500	45.700

5.3. Valoare de piață

În conformitate solicitarea Dvs., respectiv *Adresa nr. 17272/10.08.2021*, având în vedere evoluția pieței imobiliare locale, la data de evaluare 11.08.2021, valoarea de piață a proprietăților imobiliare este estimată în tabelul de mai jos, astfel:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață desf. construcție mp	Suprafață teren mp	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei, bloc 2	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	32	45.700

5.4. Valoarea chiriei MAGAZIE C2

Formula de la care pornim este următoarea:

$$MCB = \text{Preț vânzare} / \text{Chirie brută lunară} \times 12 \text{ luni}$$

In care:

- MCB = multiplicatorul chiriei brute (nr. ani de amortizare investiție)
- Preț de vânzare = valoarea clădirii
- Chiria brută lunară = lei/lună

Ipoteze de calcul:

- Durata de amortizare a investiției MCB = 25 ani,
- Preț de vânzare = $V_{\text{MAGAZIE}} - 32 \text{ mp} = 46500 \text{ Lei}$

Valoarea chiriei brute pentru *Magazia C2* cu suprafața 32mp:

$$\text{Chirie brută lunară} = \text{Preț vânzare} / (MCB \times 12 \text{ luni}) = 46500 \text{ lei} / (25 \text{ ani} \times 12 \text{ luni/an}) = 152 \text{ lei/lună}$$

Rotund: 150 lei/lună

Chiria lunară pentru dreptul de închiriere a clădirii cu suprafața 32mp, din str. Topitoriei = 150 lei/lună

Hotărârea Consiliului Local Fălticeni este executorie pentru stabilirea valorii chiriei.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață construcție mp	Suprafață teren aferent mp	Valoare chirie Lei/lună	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA FĂLTICENI	str. Topitoriei, bloc 2	CF31305-C2 (Magazie C2)	32	-	150	45.700

OBSERVAȚII:

1. Valoarea Nu conține TVA

2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 4,9161 Lei

3. Data cursului valutar: 11.08.2021

4. Lucrare întocmită în conformitate cu Adresa nr. 17272/10.08.2021, emisă de Primăria Municipiului Fălticeni

BIBLIOGRAFIE

1. *** "Standardele de evaluare a bunurilor", Ediția, 2021
2. *** „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția română 2001, Appraisal Institute
3. Sorin V. Stan - "Ghid practic de evaluare", Ed. IROVAL, București, 2005
4. ***

ANEXE

Anexa 1 Adresa solicitant

ROMANIA	JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI FALTICENI	
SPATIULOCATIV	
725200 FALTICENI	tel: + 40 30 542056
Str. Republicii, nr 13	fax: + 40 30 544942
Nr 17272, 10.08.2021	email: spatiulocativ@falticeni.ro

Către

P.F.A Rață Vasile

Prin prezenta solicităm efectuarea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii pentru închiriere, pentru construcția C2, aparținând domeniului privat al Municipiului Fălticeni, str. Topitoriei, bl. 2 CF nr. 31305 cu o valoare de inventar de 45.000 lei.

Primar,
Prof. Gheorghe Cătălin Coman

Înlocmit,
insp. Marius Cireș

Anexa 2 Documentație cadastrală



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31305 Fălticeni

Nr. cerere	5426
Zona	05
Luna	03
Anul	2021
Cod verif. nr.	10008857826

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1309
Nr. cadastral vechi: 1252/11

TEREM Intravilan

Adresa: Loc. Fălticeni, Str. Topitoriei, Jud. Suceava, Zona Bloc nr. 2

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31305-C1	1.279	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 31305-C1;

Construcție

Cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
31305-C1	Loc. Fălticeni, Str. Topitoriei, Jud. Suceava, Zona Bloc nr. 2	Nr. înscrucel. S. construite la sol: 32 mp. S. construite desfășurate: 32 mp. Magazie, parter, edificată în anul 1998.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6116 / 24/06/2010 Act Administrativ nr. 36, din 25/06/2009 emis de PRIMĂRIA FĂLTICENI (act administrativ nr. 30/28-05-2009 emis de PRIMĂRIA FĂLTICENI);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1 / B.5
1) MUNICIPIUL FĂLTICENI - DOMENIU PRIVAT	
1323 / 15/01/2021 Act Administrativ nr. HCL 181, din 26/11/2020 emis de MUNICIPIUL FĂLTICENI; Act Administrativ nr. 403, din 06/01/2021 emis de Municipiul Fălticeni;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.2 / B.5
1) MUNICIPIUL FĂLTICENI, CIF: 5432522, DOMENIU PRIVAT	
5426 / 05/03/2021 Act Administrativ nr. 31, din 25/02/2021 emis de MUNICIPIUL FĂLTICENI;	
B5 Se notează hotărârea 31/25.02.2021 emisă de Consiliul Local al Municipiului Fălticeni, privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Fălticeni	A1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

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

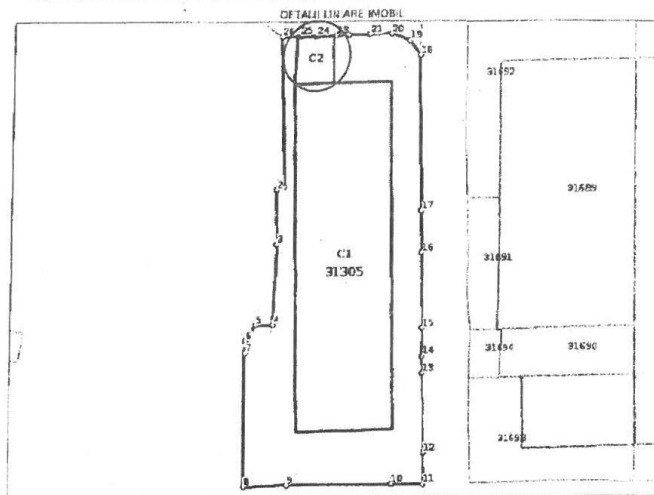


Carte Funciară Nr. 31305 Comuna/Oraș/Municipiu: Falticeni
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31305	1.279	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoc 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Terț	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	cămin	DA	1.279	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31305-C1	construcție de locuințe	617	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 617 mp. BLOC DE LOCUINTE CONSTRUIT PRIN PROGRAMUL NAȚIONAL (BLOC ANI). SITUAT ÎN STR. TOPITORIEI, NR. 2, CU 2 SCARE, P+2 ETAJE ȘI 33 APARTAMENTE (11) DIN CARE 17 CU 2 CAMERE ȘI 21 CU 1 CAMERĂ
A1.2	31305-C2	construcție anexă	32	Cu acte	S. construită la sol: 32 mp. S. construită desfurată: 32 mp. Magazin, parter, edificată în anul 1958.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie



Anexa 3 Documentar FOTO

