

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA
NR.15 DIN 30.03.2013

**Privind aprobarea inchirierii unu spatiu proprietate privata a
comunei Ion Creanga , jud. Neamt**

Consiliul local al comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;

Examinand cererea impreuna cu documentele depuse la dosar ale doamnei farmacist Avadanei Magdalena , dministrato al Societatii Comerciale „ Aruncus „ SRL- Roman , inregistrata la nr. 1078 din 14.02.2013 prin care solicita inchirierea spatiului de farmacie , in vederea comercializarii de produse farmaceutice in magazine specializate din Dispensarul medical din satul Averesti si cererea domnului Hotaranu Cosmin administrator al S.C Orchis Med Farma SRL – Roman prin care solicita inchirierea aceluiasi spatiu pentru comercializare produselor farmaceutice , precum si a presedintelui C.A.R Invatamant Roman prin reprezentant , d-l Vacaru Leonard , cerere avand nr. d e inregistrare 5 din 26.02.2013 , inregistrata la primaria comunei Ion Creanga sub nr. 1367 din 26.02.2013 , prin care solicita inchirierea unui spatiu pentru functionarea unui punct d e lucru

Avand in vedere prevederile Legii nr. 213/ 1998 privind bunurile proprietate ; a Regulamentului cadru de inchiriere a bunurilor din domeniul public si privat al comunei aflate in administrarea Consiliului local al comunei Ion Creanga , aprobat prin H.C.L. nr. 16/ 2005 .

Vazand expunerea de motive nr. 1159 din 18.02.2013 a Primarului Comunei Ion Creanga si referatul inregistrat la nr. 1160 din 18.02.2013 al doamnei Bulgariu Maria .

Luan act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local ;

In baza prevederilor art. 36 , alin.(2) , lit.”c” si lit.”d” ; alin.(5) , lit.”b” ; alin.(6) , lit.”a” , indicativ 3 ai ale art.45 , alin.(1) , din Legea nr. 215/ 2001 a administratiei publice locale , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba inchirierea prin licitatie publica deschisa cu „ plic inchis „ , a spatiilor proprietate privata a comunei Ion Creanga , jud. Neamt , dupa cum urmeaza :

- o spatiu din incinta dispensarului medical din satul Averesti , incapere in suprafata de 24 mp , pentru functionarea unui punct farmaceutic , conform schitei din anexa nr. 1 la prezentul .
- o spatiu situat in blocul d e locuinte P+2 din centrul satului Ion Creanga , in cadrul apartamentului nr. , cu o suprafata utila de 15,68 mp , pentru functionarea unui punct de lucru al CAR Invatamant , conform schitei din anexa nr. 2 la prezentul .

Art. 2 Se aproba :

- Raportul de evaluare al proprietatii imobiliarea - spatiu situat in dispensarul Averesti
- studiul de oportunitate ,
- caietul de sarcini

Art. 3 Se aproba :

- Raportul de evaluare al proprietatii imobiliarea - spatiu situat in blocul de locuinte , P+2 din sat Ion Creanga, apartament nr.
- studiul de oportunitate ,
- caietul de sarcini ,

Art. 3. Se aproba contractul de inchiriere si comisia de selectie a ofertelor , conform anexelor la prezenta.

Art.4. Se aproba pretul de pornire al licitatiei publice deschise a spatiului prevazut la art.1, pct. 1 de 1 euro/mp/ luna si 1,53 euro/ mp./ luna pentru spatiul prevazut la art. 1.pct. 2

Art.5. Durata inchirierii este de 5 ani.

Art.6. Viceprimarul comunei impreuna cu compartimentele de specialitate ale primarului vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari .

Art. 7. Anexele 1 - 10 fac parte integranta din prezenta .

Art.8 Secretarul comunei va comunica prezenta institutiilor si persoanelor interesate

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CENUȘĂ MARIA



Contrasemneaza ptr. legalitate
SECRETAR
NIȚĂ MIHAELA

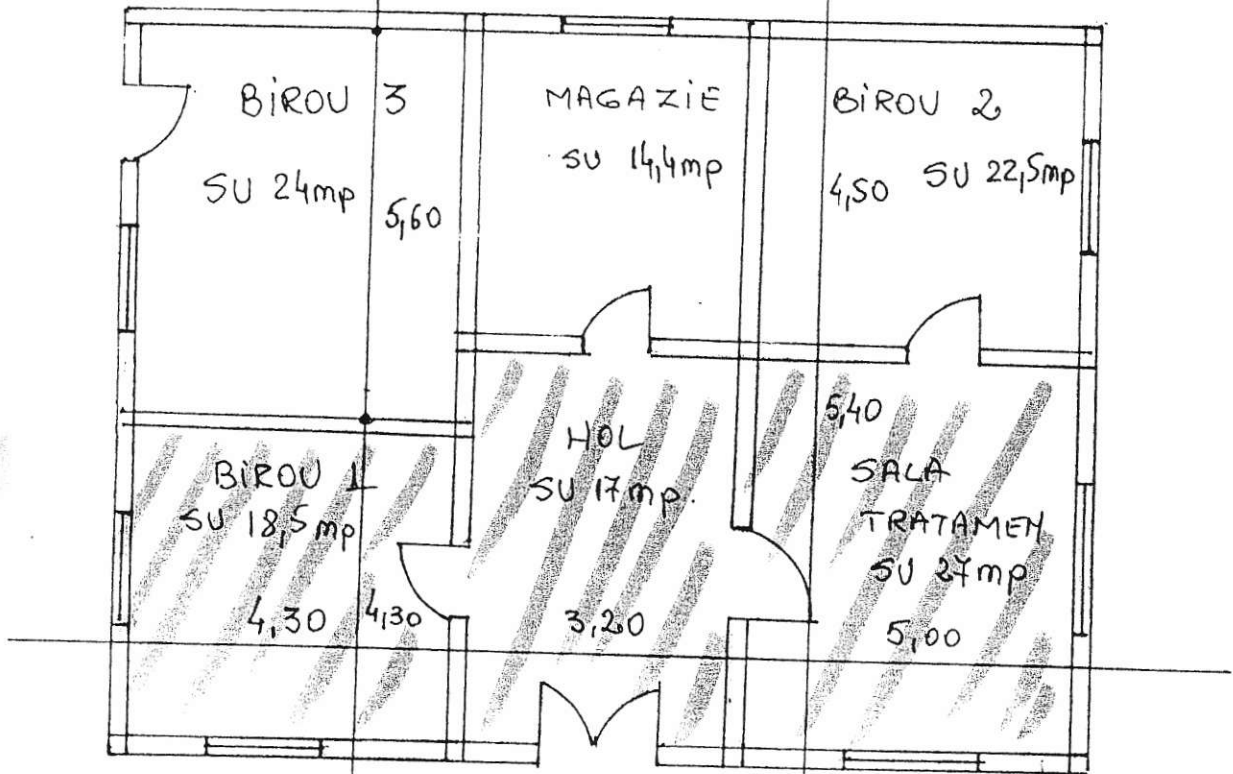


ANEXA NR. 1

CONFORM ORIGINALUL

VIZAT PRIMAR
ING. PRICĂȚI PETRIȚĂ

CONFORM CU ORIGINALUL



- BIROU 1. = 18,5mp.
- BIROU 2 = 22,5mp.
- BIROU 3 = 24mp.
- SALA TRAT = 27mp.
- HOL = 17mp.
- MAGAZIE = 14,4mp.

SUPRAFAȚA CONCESIONATĂ
62,50 mp.

TOTAL = 123,4 mp

PRIMĂRIA IOM CREANȚA		Beneficiar: DISPENSAR UMAM AVEREȘTI		Proiect nr.
Sppecificatie	Nume	Scara	Titlu proiect	Faza
Sef proiect			PLAN FUNCTIONAL	P.A.C.
Proiectat		Data	Titlu plansa	Plansa nr.

Intocmit HOGEA VIETOR 21 - 06.02.2008

IMPIEATARII CREANGA
 100 CREANGA
 100 BRATEANU, Bl. 1, ap. 10
 100 CREANGA

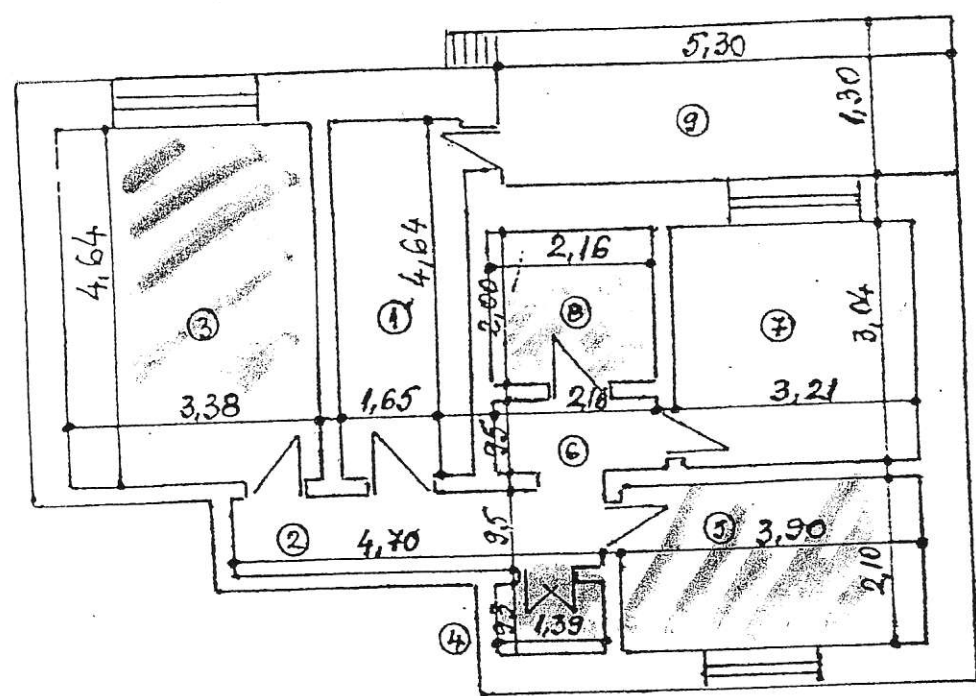
ANEXA NR 2

SCHITA

CU PLANUL APARTAMENTULUI CE SE INCHIRIAZA

CONFORM
CU ORIGINALUL

CONFORM
CU ORIGINALUL



Legenda

1. Hol	4,64 x 1,65	= 7,65 mp
2. Hol	4,70 x 0,95	= 4,46 mp
3. Camera	(4,64 x 3,38) - (0,73 x 0,40)	= 15,68 mp
4. Debara	1,39 x 0,93	= 1,29 mp
5. Camera	(3,90 x 2,10) - (0,84 x 0,26)	= 8,19 mp
6. Sas	2,16 x 0,95	= 2,05 mp
7. Camera	(3,21 x 3,04) - (1,12 x 0,26)	= 9,75 mp
8. Baie	2,16 x 2,00	= 4,32 mp

Total suprafata utila = 53,39 mp

9. Balcon 5,30 x 1,30 = 6,89

Total suprafata = 60,28 mp

SUPRAFATA INCHIRIATA:

Camera	(4,64 x 3,38) = 15,68 mp
Debara	(1,39 x 0,93) = 1,29 mp
Camera	(3,90 x 2,10) = 8,19 mp

Baie (2,16 x 2,00) = 4,32 mp
 TOTAL = 29,48 mp



J22/48/2007
 0729-614.769, 0745-937.086; Fax: 0332-422.163
 office@system-expert.ro, www.system-expert.ro

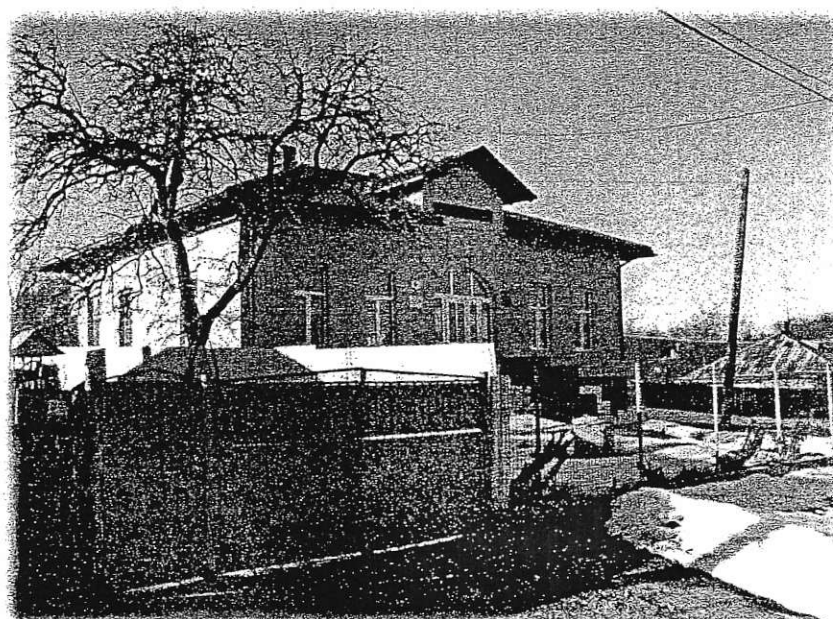
Cod Fiscal: 20434675; Registrul Comerțului: J22/48/2007
 Telefon: 0729-614.769, 0745-937.086; Fax: 0332-422.163
 E-mail: office@system-expert.ro, www.system-expert.ro

CONFORM
CU ORIGINALUL

Raport de evaluare pentru

Birou 3 (în cadrul Dispensarului Uman Averești) – Su=24mp

situat în sat Averești, com. Ion Creangă, jud. Neamț



Proprietar: Comuna Ion Creangă, jud. Neamț

Data raportului de evaluare: 08.03.2013

Expert Evaluator: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

Către: Comuna Ion Creangă, jud. Neamț

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Birou 3 (încăpere situată în cadrul Dispensarului Uman Averești), cu suprafața utilă de 24 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț.

Data evaluării: **08.03.2013**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață și a chiriei lunare în vederea închirierii spațiului.

Curs valutar BNR: **4,3524 lei/€**

Documente de proprietate: nu au fost furnizate informatii

Documentatia cadastrală: nu au fost furnizate informatii

CONFORM
CU ORIGINALUL

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda costului de înlocuire net
- Metoda capitalizării veniturilor (pentru calculul nivelului chiriei)

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Avand în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață a imobilului "Biroul 3 (încăpere situată în cadrul Dispensarului Uman Averești), Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț" este de:

$V_{\text{Birou3}} = 10.126 \text{ lei (2.326 €)}$

$V_{\text{chirie}} = 105 \text{ lei/lună (24 €/lună) - fără TVA}$

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

CONFORM
CU ORIGINALUL

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietatea "**Biroul 3 (încăpere situată în cadrul Dispensarului Uman Averești), Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț**" a fost inspectată personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **28.02.2013**, în prezența proprietarului.

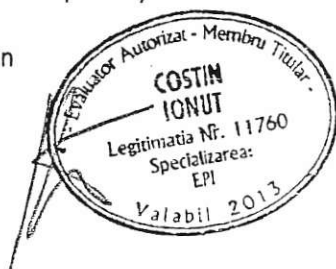
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



1. Premisele evaluării

CONFORM
CU ORIGINALUL

1.1 Ipoteze și condiții limitative generale

- I) Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- II) Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- III) Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și 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.
- IV) Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- V) Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- VI) În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- VII) La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- VIII) Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- IX) Valorile estimate în EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- X) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Ipoteze și condiții limitative specifice

- I) Proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- II) Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte, iar planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- III) Se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.
- IV) Nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau după caz ale construcțiilor, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor din procedurile de lucru pentru evaluare.



V) Utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, sau dacă aceasta există a fost descrisă și luată în considerare în raport și se menționează ca atare.

VI) Orice estimări 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 explicit în raport.

VII) Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

VIII) În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu au fost expertizate clădirile din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele, datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

IX) Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în acest raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare supuse schimbării condițiilor.

X) Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

XI) Nici una din părțile raportului nu pot fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

XII) Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatarea proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.

XIII) Masuratorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport este stabilirea valorii juste, respectiv a valorii de impozitare pentru imobilul **“Camera 3 (încăpere situată în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuințe), cu suprafața utilă de 15,68 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț.”**, proprietatea Comunei Ion Creangă.

1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare:

- IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2 – Tipul de valoare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

În funcție de clasificarea activelor, se vor utiliza standardele IPSAS. Astfel, conform IPSAS17, paragrafele 26,27 se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă la data achiziției.

IPSAS17 paragraful 42 impune ca după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă). IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează: „ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere”.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este implicat după cum urmează: ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă dată de data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierdere din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă de la data raportării.

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Cand o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSA 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSA 17 paragraful 45)

b) „Dacă nu există date de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare” (IPSAS 17 paragraful 47)

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe imobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net, sau abordările prin costul de reabilitare, sau pe baza unităților de servicii” (IPSAS 17 paragraful 48).

CONFORM
CU ORIGINALUL

Evaluarea este procesul de determinare a unui tip de valoare a unei proprietăți, la o anumită dată și este concretizată în raportul de evaluare. Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2012**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Având în vedere scopul evaluării și recomandările din Standardele ANEVAR (IVA 2 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, ipotecii și gaj) este necesară estimarea unei **valori de piață**, definită conform standardului ANEVAR IVS1:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

1.5 Informații utilizate și sursele acestora

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de proprietar;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la proprietar (destinatarul raportului);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc);



Sursele de informații au fost:

- 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

1.6 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

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

1.7 Valabilitatea raportului

CONFORM
CU ORIGINALUL

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. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare (martie 2013), 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.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



1.8 Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, cu domiciliul în municipiul Iași, Str. Rosiori nr.2, jud. Iași, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon 0745-937.086, 0729-614.769, Fax: 0332-422.163, e-mail: ionut_costin@yahoo.com, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013. La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii ANEVAR au încheiată asigurarea de răspundere civilă la profesională.



2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea proprietății

Adresa	Sat Averești, com. Ion Creangă, jud. Neamț
Imobil	Birou 3 - încăpere situată în cadrul Dispensarului Uman Averești
Amplasament	sat Averești (GPS 46°52'21.40"N, 27° 2'15.00"E)
Identificare cadastrala	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/propietarului.
Carte Funciara	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/propietarului.
Documente de proprietate	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/propietarului. 
Descriere construcție	Cladire P, cu suprafața utilă totală de 123,40 mp, compusă din: Birou 1 (18,50 mp), Birou 2 (22,50 mp), Birou 3 (24,00mp) , Sală tratament (27,00 mp), Hol 17mp), Magazie (14,40mp). Fundație din beton, zidărie din cărămidă, planșeu din lemn, șarpantă din lemn, învelitoare din tablă tip Lindab, tâmplărie parțială din termopan (partea din față – stradă), tâmplărie din lemn la camere neamenajate. Pentru Biroul 3 (obiectul evaluării) se consideră finisaje inferioare, tâmplărie din lemn de calitate inferioară – uși și ferestre, pardoseală din beton.
Descriere teren	Nu este cazul (nu face obiectul raportului de evaluare).
Instalații	Pentru biroul 3: instalații electrice – stare avansată de uzură. Apa curentă: puț forat în apropiere.
Localizare	

2.2. Analiza de piață

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită perioadă de timp.



Într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La nivelul **judetului Neamț** este dificil de estimat **echilibrul pieței** pentru acest tip de imobile, datorită unui număr redus de tranzacții regulate.

Tipul pieței specifice	Spații comerciale /birouri
Analiza cererii	Imobilul evaluat este situat în intravilanul localității Averești, com. Ion Creangă, jud. Neamț, în apropierea mun Roman. (aprox. 15 km). Cererea pentru spații comerciale sau birouri în zonă este aproape inexistentă.
Analiza ofertei	Oferta de spații comerciale / birouri în mediul rural este foarte redusă. Nivelul chiriilor pentru spațiile comerciale variază între 1 și 3 EUR/mp, funcție de amplasare (mediul rural sau urban), accesul la utilități.
Echilibrul pieței	Piața imobiliară specifică este în dezechilibru, observându-se că oferta pentru acest tip de imobile este mai mare decât cerea (în mediul urban). De asemenea, se observă că se preferă închirierea acestora în detrimentul tranzacțiilor de vânzare.

CONFORM
CU ORIGINALUL



3. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

CONFORM
CU ORIGINALUL

Imobilul evaluat are destinația de Birou. În prezent, încăperea nu este utilizată, dar celelalte camere sunt utilizate ca dispensar medical (concesiune).

Având în vedere scopul evaluării, cea mai bună utilizare pentru imobilul evaluat este considerată de evaluator să fie cea de spațiu comercial/farmacie.

4. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea venitului)

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Având în vedere scopul evaluării, situația pietei specifice (cea a spațiilor comerciale sau a birourilor din mediul rural), lipsa informațiilor cu privire la tranzacții de vânzare similare, se va utiliza numai metoda costului de înlocuire net pentru calcularea valorii de piață, iar pentru calculul chiriei se va utiliza metoda de capitalizare a venitului (forma inversă).



CONFORM
CU ORIGINALUL

4.1. Metoda costului de inlocuire net

Această metodă de evaluare determină valoarea prin estimarea consturilor de achiziționare sau de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Abordarea prin cost stabilește limita superioară la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. La o proprietate veche, pentru estimarea unei valori prin cost trebuie scăzute unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă).

Valoarea de piață a terenului se adaugă la costul total al construcției.

În funcție de cantitatea de informații disponibilă pe piață pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce la o indicație acceptabilă asupra valorii de piață.

Metoda este utilă pentru estimarea valorii unei construcții intenționate a fi construită, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață, dar poate fi utilizată și pentru estimarea oricărei proprietăți dacă se cunosc informații specifice pentru construirea aceluși tip de proprietate.

Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește Costul de Înlocuire Net (CIN) și constituie obiectul Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN8.

Calculul valorii construcției va fi efectuat utilizând catalogul: **Costul de reconstrucție pentru cladiri rezidențiale – Corneliu Șchiopu ed.2010.**

Componenta	Tip	Suprafata	Cost/mp	Cor man.	Cor dist.	Total corectat EUR
1. Infrastructura	FCBS	24	84	81,08	83,75	1.940,01
2. Suprastr. parter	7ZIDCARFPS	24	153,5	148,16	153,04	3.545,13
3. Suprastr. etaje		0		0,00	0,00	0,00
4. Finisaje ext/int	FOBS	24	214,5	207,04	213,86	4.953,94
	scara			0,00	0,00	0,00
5. Acoperis /invelit	INVTL	24	52,9	51,06	52,74	1.221,74
6. Instal. electrice	ELINGR	24	19,2	18,53	19,14	443,43
7. Instal. sanitare		0		0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
8. Instal. incalzire		0		0,00	0,00	0,00

Curs BNR: 4,3524 lei/eur, Curs catalog: 4,28 lei/eur, Coeficient de actualizare: 1,0169

Coeficient corectie manopera: 0,9652, Coeficient corectie transport:0,997

Total EUR (incl TVA)	12.104	€
Total EUR (fara TVA)	10.172	€
Cost inlocuire brut (fara TVA)	44.271	lei



Estimare grad de uzura fizica

Componenta	Valoare bruta (EUR)	Uzura (%)	Val. ramasa (EUR)	Observatii
1. Infrastructura	1.630,26	80%	326	uzura normala
2. Suprastr. parter	2.979,10	80%	596	uzura normala
3. Suprastr. etaje	0,00	80%	0	
4. Finisaje ext/int	4.162,98	80%	833	uzura normala
5. Acoperis /invelit	1.026,67	30%	719	acoperis reparat capital
6. Instal. electrice	372,63	70%	112	uzura normala
7. Instal. sanitare	0,00		0	
8. Instal. Incalzire	0,00		0	
10.171,64 Total:			2.585	€
			11.251	lei

Cost de inlocuire dupa calculul uzurii fizice	11.251	lei
---	--------	-----

Deprecieri functionale:	0%	0	lei
-------------------------	----	---	-----

Detalii: nu s-au identificat depreciari functionale

Deprecieri economice:	10%	-1.125	lei
-----------------------	-----	--------	-----

situatie economica in stagnare, piata de tranzactionare in dezechilibru

Detalii:

Cost de inlocuire net (CIN)	10.126	lei
-----------------------------	--------	-----

Obs: Gradul de uzura este estimat de evaluator in urma inspectiei obiectivului.
Eventualele imbunatatiri sau reparatii capitale sunt luate in calcul.

Valoarea de piață a imobilului (Birou 3 în cadrul Dispensarului Uman Averești) cu suprafața utilă de 24 mp este de:

$V_{\text{birou3}} = 10.126 \text{ lei (2.326 €)}$
--

4.2. Calculul valorii de închiriere

Abordarea prin venit este bazată pe aceleași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării. În mod concret, această abordare consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit).

Metoda poate fi utilizată cu credibilitate numai atunci când sunt disponibile informații comparabile relevante. Când astfel de informații nu sunt disponibile, abordarea poate fi utilizată pentru o analiză generală și nu pentru scopul unei comparații directe pe piață.

Abordarea prin venit este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumpărate și vândute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera câștiguri și în situațiile în care există evidențe pe piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză.

Esența metodei constă în analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate. Această etapă implică studierea veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății luate în considerare, ca și pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații. Ulterior se întocmește un flux de numerar (*bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat*) care reflectă așteptările pieței, elimină rezultatele speciale ale unui anumit proprietar și furnizează o bază pentru analiza ulterioară. Scopul acestei etapă este de a estima venitul care poate fi obținut de proprietate, și care va fi capitalizat/actualizat pentru a estima valoarea. Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizării) sau cel obținabil într-o perioadă de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF)

După estimarea venitului (de obicei net) corectat, generat și generabil în viitor de proprietatea supusă evaluării, se poate alege una din cele două metode de evaluare înscrise la această abordare:

a) **metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății, dacă:**

- o fluxul de venit va fi de natura unei anuități constante;
- o fluxul de venit va fi de natura unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală constantă și mai mică decât rata de actualizare.

metoda fluxului de numerar actualizat (discounted cash flow – DCF), numai în cazul în care venitul net generabil de proprietate va evolua în mărime inegală pe o anumită perioadă de timp, numită perioadă de previziune explicită.

Având în vedere cea mai bună utilizare, aceea de „Spațiu comercial/birou”, pentru aplicarea acestei metode vom folosi din datele de piață informații cu privire la prețurile de închiriere a spațiilor industriale din zona Iasi.

Vom folosi în continuare metoda capitalizării venitului. Valoarea proprietății calculată prin această metodă este dată de formula:

$$V_{\text{venit}} = \frac{V_{NE}}{R_0}, \text{ unde}$$

V_{venit} = valoarea calculată prin metoda capitalizării venitului

V_{NE} = venit net din exploatare

R_0 = rata de capitalizare generală

Având în vedere scopul evaluării vom considera rata medie de capitalizare de 11%.

Pentru calculul valorii de închiriere pentru proprietatea de evaluat s-au avut în vedere următoarele:

CONFORM
CU ORIGINALUL



CONFORM
CU ORIGINALUL

- valoarea de piață calculată
- gradul de ocupare al spațiului comercial de 90%

valoare de piata	2.326	eur
rata de capitalizare	11%	
venit net anual	256	eur
grad de ocupare	90%	
Chirie totala anuala	284	eur
Chirie lunara	24	eur/una
Chirie lunara/mp	1	eur/mp/luna

Astfel, valoarea recomandată pentru închirierea spațiului (Birou 3 în cadrul Dispensarului Uman Averești) este de 24€/lună (fără TVA).

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare „Biroul 3 (încăpere situată în cadrul Dispensarului Uman Averești), Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț”, este la data evaluării (martie 2013) de:

$V_{\text{Birou3}} = 10.126 \text{ lei (2.326 €)}$

$V_{\text{chirie}} = 105 \text{ lei/lună (24 €/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

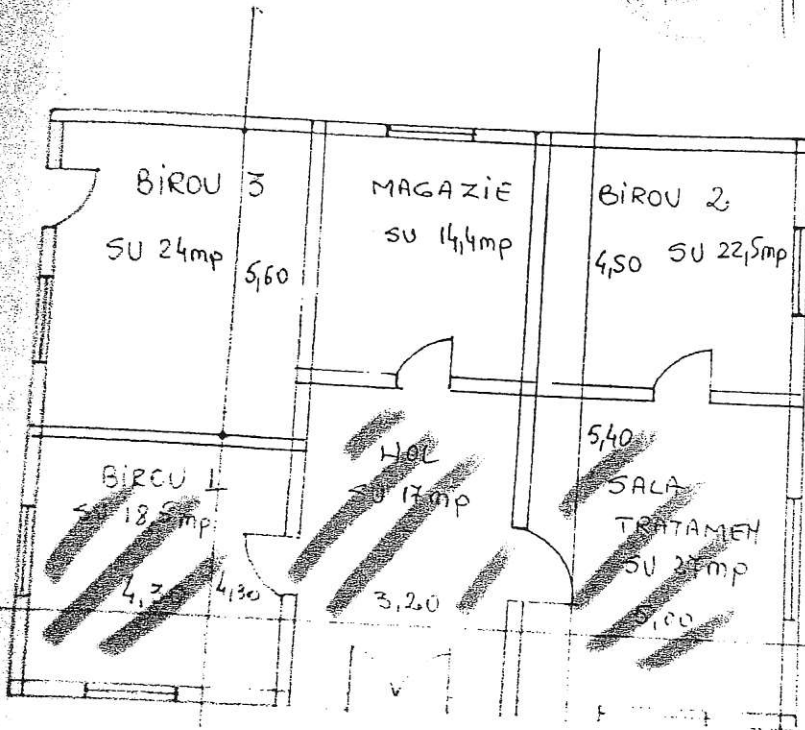
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția și spațiile de folosință comune, căile de acces;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea 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 conține T.V.A.



CONFORM
CU ORIGINALUL

ANEXA NR 1

VIȘA PRIMAR
ING. PRICUPICI PETRICA



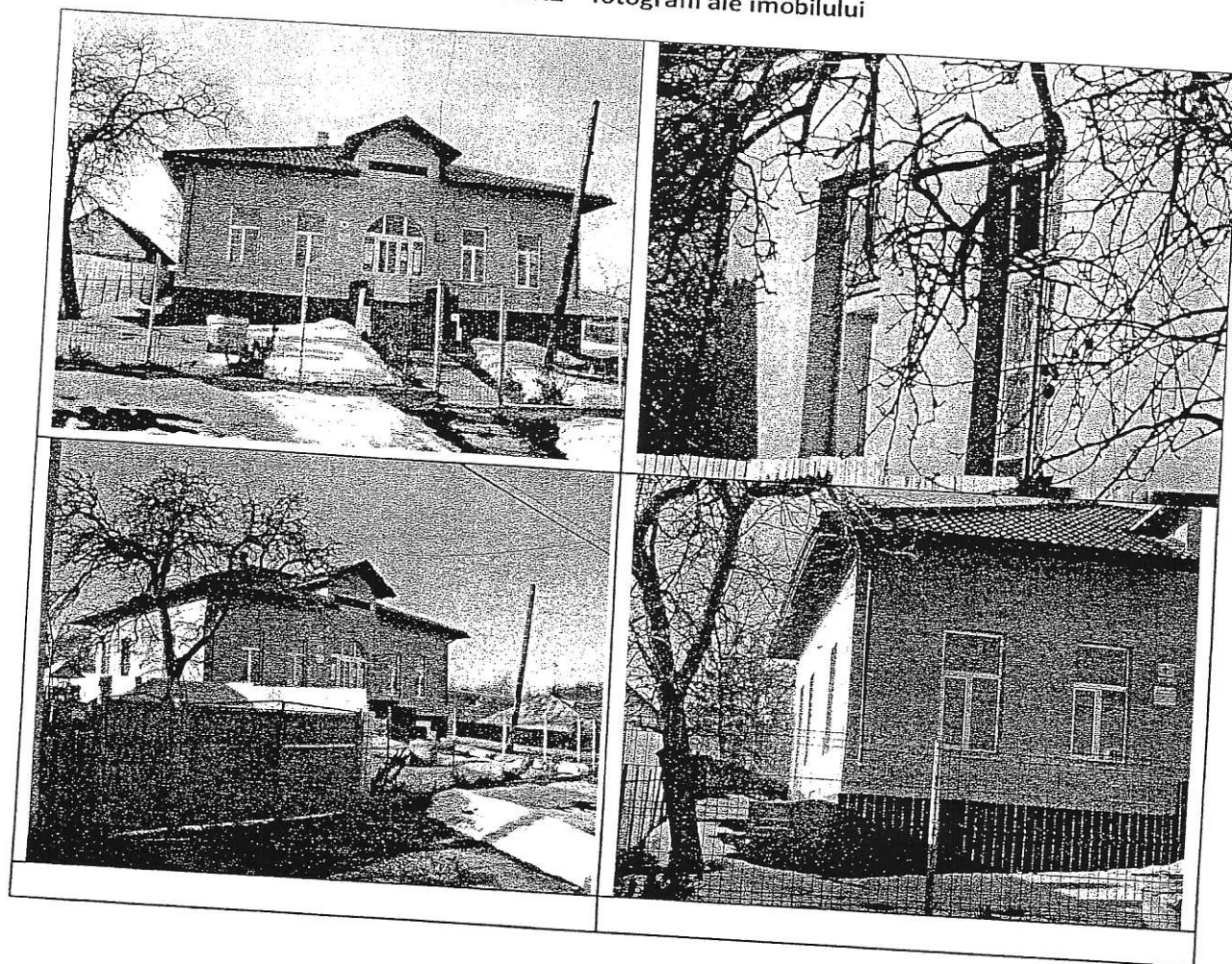
SUPRAFAȚA CONCEDEONATĂ
62,50 mp.

BIROU 1	18,5 mp
BIROU 2	22,5 mp
BIROU 3	24 mp
MAGAZIE	14,4 mp
HOL	17 mp
SALA TRATAMENT	27 mp
TOTAL	123,4 mp

PRIMĂRIA IDH GREANGA		Beneficiar: EICHYR-AD VIȘA AVEKEȘII		Proiect nr.
roșie	Nume	Scara	Titlu proiect	Faza
verde	M		PLAN FUNCȚIONAL	P.A.C.
albastru	HOGEA VIETOR	Data	Titlu planșă	Planșă nr.
			06.02.2008	



Anexa nr.2 – fotografii ale imobilului



CONFORM
CU ORIGINALUL



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI ION CREANGA



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de închiriere a spațiului din imobilul situat în dispensarul medical din loc. Averesti , comuna Ion Creanga jud. Neamț

Potrivit art.123, alin.(2), din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Prin Hotărârea nr. 16 / 2005 Consiliul local Ion Creanga a aprobat *Regulamentul-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei*, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Întrucât acest spațiu este în prezent neutilizat , în vederea atragerii de venituri la bugetul local , Consiliul local Ion Creanga este oportun să fie valorificate prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriaza

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Spațiu administrativ ce aparține domeniului public al Comunei Ion Creanga .
- Persoana juridică care îl administrează:
Consiliul local Ion Ceanga cu sediul în loc.Ion Creanga , str. I.C Brateanu , nr.105, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea Comunei Ion Creanga.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Spațiul face parte din imobilul situat în loc. Averesti , dispensar medical uman , com. Ion Creanga , imobil ce se afla în proprietatea privată a Comunei Ion Creanga.
- Situația juridică actuală: în prezent, spațiul propus pentru a fi închiriat face parte din patrimoniul privat al Comunei Ion Creanga.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

- Descrierea: Spațiul care se scoate la licitație în vederea închirierii are următoarea suprafață:
Birou nr. 3 are o suprafață de **24 mp** și este situat la parterul imobilului;
- Adresa: loc. Averesti , com. Ion Creanga , in incinta dispensar medical , județul Neamț.
- Date și condiții urbanistice: Potrivit prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ion Creanga, imobilul face parte din UTR nr.1 – zona centrală a satului Averesti din Comuna Ion Creanga .

Funcțiunea dominantă a zonei este de dispensar medical medicina de familie cu regim de înălțime parter .

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: administrație, cultură, turism, învățământ, sănătate, cult, cultură, financiar-bancare.



➤ Activitățile - Spațiile pot fi închiriate pentru activități precum: birouri, agenții de bănci, cabinete medicale, săli de fitness, expoziții, saloane de înfrumusețare, agenții de turism etc.

Pentru funcționare, chiriașul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

➤ Starea fizică actuală a bunului: spațiul se afla în stare bună de funcționare .

➤ Dotarea cu utilități: spațiul ce se va închiria este racordat la toate rețelele de utilități existente în incinta imobilului, accesul fiind asigurat la un drum public (str.Oancea Averescu).

Elemente economice

Impozit:

Sunt aplicabile prevederile art. 256, alin. (3), din Codul Fiscal potrivit căroră: "Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, impozitul pe teren reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz".

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea

➤ Deoarece aceste spațiu nu a putut fi închiriat deși a și nu a făcut obiectul unei proceduri de închiriere prin licitație publică organizată de primăria comunei Ion Creanga , doctorul concesionar refuzand întreg spatiul din dispensar , motivul constituindu-l lipsa ofertanților și pentru a estompa procesul de degradare a spațiilor se impune organizarea unei noi proceduri de închiriere a spațiilor.

Estimarea nivelului minim al chiriei

Prețul minim al chiriei este de 1 ,53 Euro/ mp / luna .

Modalitatea de acordare a închirierii :

Tipul de licitație va fi de licitație publică deschisă cu « plic închis ».

Durata estimată a închirierii : 5 ani de zile cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 45 de zile



CAIET DE SARCINI

pentru închirierea spațiului situat în Dispensarul uman din satul Averesti ,
comuna Ion Creanga in suprafata de 24 mp apartinand domeniului privat al Comunei Ion Creanga

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea spațiului destinat activităților de prestări servicii, situat în loc. Averesti , com. Ion Creanga ,
pentru functionarea unei farmacii în suprafață de 24 mp, aflat în administrarea Comunei Ion Creanga . Spațiul nu
este grevat de ipotecă sau litigii privind dreptul de proprietate.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu “ plic închis “ în baza H.C.L nr.15 din 30.03.2013.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 1 Euro/mp/lună.

I.4. DESCRIEREA SPAȚIULUI -loc. Averesti , com .Ion Creanga, situat in incinta dispensarului
uman , spatiu neutilizat pana in prezent in vederea amenajarii acestuia in vederea functionarii unei
farmacii - în suprafață de 24 mp.

Compartimentarea spațiului, cu dimensiunile aferente, sunt prezentate in schita conform anexei.

Spațiul este situat în zona centrală a satului , considerată zonă importantă de interes comercial.

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de 25.04.2013, ora 11,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga.

Termenul limită de predare a documentelor este de 25.04.2013, ora 10,00 la sediul sediul Primăriei
Comunei Ion Creanga, birou secretariat.

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATA

Chiria aferentă spațiului se va achita lunar, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii urmatoare.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,1 %/zi întârziere,
respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutiv de neplată, fără somație, cu recuperarea
debitului restant prin compartimentul de specialitate al Primăriei Comunei Ion Creanga

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 5 % din chiria
oferțata pentru spatiul licitati. Garanția se depune prin Ordin de plată bancar depus în contul Primăriei, cod
fiscal 2613753, cont nr. RO67 TREZ 4925 006 XXX 000 164 deschis la Trezoreria Roman, cu specificația la
obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului farmaceutic, situat în satul
Averesti , incinta dispensarului uman ,com. Ion Creanga, sau numerar la casieria Primariei Comunei Ion
Creanga .

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.
Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza
documentelor depuse.

Licitatia este valabila daca s-au prezentat cel puţin 3 ofertanţi.

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se vor prezenta delegațiile de reprezentare unde este cazul.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de la minim 1 Euro/ mp / luna .

Spatiul va fi adjudecat aceluia care ofera cel mai mare pret al chiriei.

Dacă nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecator



II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitatia pentru închirierea spațiului aflat în administrarea Comunei Ion Creanga este licitație publică deschisă cu plic închis conform H.C.L. nr. 15 din 30.04.2013.

Licitatia va avea loc în data de 25.04.2013, ora 11,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga.

Termenul limită de predare a documentelor este de 25.04.2013, ora 10,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, birou secretariat.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Comuna Ion Creanga , loc. Ion Creanga , str. I.C.Brăteanu , nr. 105 , jud. Neamț .

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de 09.04.2013.

Documentele se pot procura începând cu data de 09.4.2013, de la Primăria Comunei Ion Creanga , compartiment secretariat.

Termenul limita de depunere a documentelor este 25.04.2013 ,ora 10,00, la Primăria Comunei Ion Creanga .

Deschiderea licitației în data de 25.04.2013 , ora 11,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga , compartiment secretariat.

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate
- ordin de plata bancară privind garanția de participare, sau chitanța fiscală , numerar depus la casieria Primăriei Comunei Ion Creanga .

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Certificate constatatoare, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat și bugetul local;
- Oferta trebuie depusă la adresa și până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Certificatul de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului.



2). Pentru persoanele fizice:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Date generale despre ofertant.
- Adeverință prin care cumpărătorul face dovada că nu are datorii față de Primărie, prin documentul obținut de la Direcția Economică.
- Cazier judiciar

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI DE FARMACIE , A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 25.04.2013, ORA 11,00

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, birou secretariat.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație participantul trebuie să constituie garanția pentru participare.

Dovada constituirii garanției pentru participare la licitație se introduce în plic alături de documentele de participare, participantul angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat spațiul farmaceutic, în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

Valoarea garanției de participare este de 5% din chiria propusă la licitație .

Plata se va face prin Ordin de plată bancară, depus în contul Primăriei, cod fiscal 2613753, cont nr. RO67 TREZ 4925 006 XXX 000 164 deschis la Trezoreria municipiului Roman, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului farmaceutic, situat în blocul din loc. Ion Creanga, str. I.C.Brăteanu , nr. 84 ; sau numerar la casieria Primăriei Comunei Ion Creanga .

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

Garanția de participare se restituie participanților necâștigători în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător .

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare la licitație se transformă în garanție de bună execuție a contractului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plata chiriei sau eventualele stricăciuni aduse bunului închiriat.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- examinează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;
- informează Consiliul local despre rezultatul licitației.

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie trimise de către primărie chiriașului sau de către acesta Primăriei, vor fi efectuate în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Primăria și chiriașul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Contestațiile se depun în termen de 5 zile la compartimentul intern specializat, comisiei de licitație și vor fi soluționate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora de către comisia constituită în acest sens.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 10 RON și se achită la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, la casierie, zilnic între orele 8,⁰⁰ – 16,⁰⁰.

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, începând cu data de 09.04.2013, compartiment secretariat.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Comunei Ion Creanga, până cel târziu în data de 25.04.2013, ora 10,00.

CONFORM
CU ORIGINALUL

Către: Comuna Ion Creangă, jud. Neamț

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Camera 3 (încăpere situată în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuințe), cu suprafața utilă de 15,68 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț.

Data evaluării: 08.03.2013

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață și a chiriei lunare în vederea închirierii spațiului.

Curs valutar BNR: 4,3524 lei/€

Documente de proprietate: nu au fost furnizate informatii

Documentatia cadastrală: nu au fost furnizate informatii

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda costului de înlocuire net
- Metoda capitalizării veniturilor (pentru calculul nivelului chiriei)

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Avand în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață a imobilului "Camera 3 (încăpere situată în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuințe), cu suprafața utilă de 15,68 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț." este de:

$V_{camera3} = 10.338 \text{ lei (2.375 €)}$

$V_{chirie} = 105 \text{ lei/lună (24 €/lună) - fără TVA}$

CONFORM
CU ORIGINALUL

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietatea **"Camera 3 (încăpere situată în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuințe), cu suprafața utilă de 15,68 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț."** a fost inspectată personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **28.02.2013**, în prezența proprietarului.

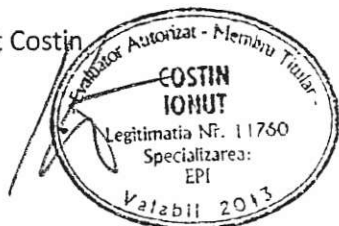
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze și condiții limitative generale

- I) Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- II) Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- III) Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și 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.
- IV) Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- V) Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- VI) În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- VII) La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- VIII) Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- IX) Valorile estimate în EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- X) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Ipoteze și condiții limitative specifice

- I) Proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- II) Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte, iar planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- III) Se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.
- IV) Nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau după caz ale construcțiilor, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor din procedurile de lucru pentru evaluare.

V) Utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, sau dacă aceasta există a fost descrisă și luată în considerare în raport și se menționează ca atare.

VI) Orice estimări 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 explicit în raport.

VII) Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

VIII) În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu au fost expertizate clădirile din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele, datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

IX) Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în acest raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare supuse schimbării condițiilor.

X) Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

XI) Nici una din părțile raportului nu pot fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

XII) Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.

XIII) Masuratorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport este stabilirea valorii juste, respectiv a valorii de impozitare pentru imobilul "Camera 3 (încăpere situată în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuințe), cu suprafața utilă de 15,68 mp, clădire ce face parte din Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț.", proprietatea Comunei Ion Creangă.

1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare:

- IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2 – Tipul de valoare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

În funcție de clasificarea activelor, se vor utiliza standardele IPSAS. Astfel, conform IPSAS17, paragrafele 26,27 se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă la data achiziției.

IPSAS17 paragraful 42 impune ca după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă). IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează: „ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere”.



Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este implicat după cum urmează: ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă dată de data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierdere din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă de la data raportării.

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSA 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSA 17 paragraful 45)

b) „Dacă nu există date de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare” (IPSAS 17 paragraful 47)

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe imobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net, sau abordările prin costul de reabilitare, sau pe baza unităților de servicii” (IPSAS 17 paragraful 48).

Evaluarea este procesul de determinare a unui tip de valoare a unei proprietăți, la o anumită dată și este concretizată în raportul de evaluare. Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2012**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Având în vedere scopul evaluării și recomandările din Standardele ANEVAR (IVA 2 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, ipotecii și gaj) este necesară estimarea unei **valori de piață**, definită conform standardului ANEVAR IVS1:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

1.5 Informații utilizate și sursele acestora

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de proprietar;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la proprietar (destinatarul raportului);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreeate de către ANEVAR etc);



Sursele de informații au fost:

- 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

1.6 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

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

1.7 Valabilitatea raportului

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. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare (martie 2013), 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.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

1.8 Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Expert Evaluator ing. **Costin Ionuț**, cu domiciliul în municipiul Iași, Str. Rosiori nr.2, jud. Iași, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769**, Fax: **0332-422.163**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013. La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii ANEVAR au încheiată asigurarea de răspundere civilă la profesională.


CONFORM
CU ORIGINALUL



2. Prezentarea datelor

CONFORM
CU ORIGINALUL

2.1. Descrierea proprietății

Adresa	Sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț
Imobil	Camera 3 - încăpere situata în cadrul apartamentului de la parterul blocului de locuințe
Amplasament	sat Ion Creangă (GPS 46°52'7.45"N, 26°59'2.93"E)
Identificare cadastrala	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Carte Funciara	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Documente de proprietate	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Descriere construcție	Cladire P+2, cuprinde apartamente proprietate personala, iar la parter este situat un apartament proprietatea Comunei Ion Creangă (Domeniul Public). În una din încăperi din acest apartament se găsește Poșta Română. Data PIF : 1974. Pentru Camera 3 cu suprafața utilă de 15,68 mp (obiectul evaluării) se consideră finisaje inferioare, tâmplărie din lemn de calitate inferioară – uși și ferestre, pardoseală din beton.
Descriere teren	Nu este cazul (nu face obiectul raportului de evaluare).
Instalații	Pentru Camera 3: instalații electrice – stare de uzură, dar funcționale. Apa curentă: puț forat în apropiere. Instalațiile de apă curentă și canalizare sunt nefuncționale.
Localizare	

2.2. Analiza de piață

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și

tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ

Pe piața imobiliară, **oferta** reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La nivelul **judetului Neamț** este dificil de estimat **echilibrul pieței** pentru acest tip de imobile, datorită unui număr redus de tranzacții regulate.

Tipul pieței specifice	Spații comerciale /birouri
Analiza cererii	Imobilul evaluat este situat în intravilanul localității Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț, în apropierea mun Roman. (aprox. 15 km). Cererea pentru spații comerciale sau birouri în zonă este aproape inexistentă.
Analiza ofertei	Oferta de spații comerciale / birouri în mediul rural este foarte redusă. Nivelul chiriilor pentru spațiile comerciale variază între 1 și 3 EUR/mp, funcție de amplasare (mediul rural sau urban), accesul la utilități.
Echilibrul pieței	Piața imobiliară specifică este în dezechilibru, observându-se că oferta pentru acest tip de imobile este mai mare decât cerea (în mediul urban). De asemenea, se observă că se preferă închirierea acestora în detrimentul tranzacțiilor de vânzare.

CONFORM
CU ORIGINALUL



3. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

CONFORM
CU ORIGINALUL

Imobilul evaluat are destinația de Birou. În prezent, încăperea nu este utilizată, dar celelalte camere sunt utilizate ca Birou pentru Poșta Română.

Având în vedere scopul evaluării, cea mai bună utilizare pentru imobilul evaluat este considerată de evaluator să fie cea de spațiu comercial/farmacie.

4. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea venitului)

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Având în vedere scopul evaluării, situația pieței specifice (cea a spațiilor comerciale sau a birourilor din mediul rural), lipsa informațiilor cu privire la tranzacții de vânzare similare, se va utiliza numai metoda costului de înlocuire net pentru calcularea valorii de piață, iar pentru calculul chiriei se va utiliza metoda de capitalizare a venitului (forma inversă).



4.1. Metoda costului de înlocuire net

Această metodă de evaluare determină valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare sau de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Abordarea prin cost stabilește limita superioară la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. La o proprietate veche, pentru estimarea unei valori prin cost trebuie scăzute unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă).

Valoarea de piață a terenului se adaugă la costul total al construcției.

În funcție de cantitatea de informații disponibilă pe piață pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce la o indicație acceptabilă asupra valorii de piață.

Metoda este utilă pentru estimarea valorii unei construcții intenționate a fi construită, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață, dar poate fi utilizată și pentru estimarea oricărei proprietăți dacă se cunosc informații specifice pentru construirea aceluși tip de proprietate.

Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește Costul de Înlocuire Net (CIN) și constituie obiectul Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN8.

Calculul valorii construcției va fi efectuat utilizând catalogul: **Costul de reconstrucție pentru clădiri rezidențiale – Corneliu Șchiopu ed.2010.**

Componenta	Tip	Suprafata	Cost/mp	Cor man.	Cor dist.	Total corectat EUR
1. Infrastructura	FCBS	16	84	81,08	83,75	1.293,34
2. Suprastr. parter	7ZIDCARFPS	16	153,5	148,16	153,04	2.363,42
3. Suprastr. etaje		0		0,00	0,00	0,00
4. Finisaje ext/int	FOBS	16	214,5	207,04	213,86	3.302,63
	scara			0,00	0,00	0,00
5. Acoperis /invelit	INVTL	16	52,9	51,06	52,74	814,49
6. Instal. electrice	ELINGR	16	19,2	18,53	19,14	295,62
7. Instal. sanitare		0		0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
8. Instal. incalzire		0		0,00	0,00	0,00

Curs BNR: 4,3524 lei/eur, Curs catalog: 4,28 lei/eur, Coeficient de actualizare: 1,0169

Coeficient corectie manopera: 0,9652, Coeficient corectie transport:0,997

Total EUR (incl TVA)	8.069	€
Total EUR (fara TVA)	6.781	€
Cost inlocuire brut (fara TVA)	29.514	lei

Estimare grad de uzura fizica

Componenta	Valoare bruta (EUR)	Uzura (%)	Val. ramasa (EUR)	Observatii
1. Infrastructura	1.086,84	70%	326	uzura normala
2. Suprastr. parter	1.986,07	70%	596	uzura normala
3. Suprastr. etaje	0,00		0	
4. Finisaje ext/int	2.775,32	50%	1.388	bloc izolat cu termosistem
5. Acoperis /invelit	684,45	70%	205	uzura normala
6. Instal. electrice	248,42	50%	124	uzura normala
7. Instal. sanitare	0,00		0	
8. Instal. Incalzire	0,00		0	
6.781,09 Total:			2.639	€
			11.486	lei

CONFORM
CU ORIGINALUL

Cost de inlocuire dupa calculul uzurii fizice	11.486	lei
---	--------	-----

Deprecieri functionale:	0%	0	lei
-------------------------	----	---	-----

Detalii: nu s-au identificat depreciere functionale

Deprecieri economice:	10%	-1.149	lei
-----------------------	-----	--------	-----

situatie economica in stagnare, piata de tranzactionare in

Detalii: dezechilibru

Cost de inlocuire net (CIN)	10.338	lei
-----------------------------	--------	-----

Valoarea de piatã a imobilului (Camera 3 în cadrul apartamentului situat la parterul blocului de locuinte) cu suprafata utilã de 15,68 mp este de:

$V_{camera3} = 10.338 \text{ lei (2.375 €)}$

4.2. Calculul valorii de închiriere

Abordarea prin venit este bazatã pe aceleãsi principii care se aplicã și în alte abordãri ale evaluãrii. În mod concret, aceastã abordare considerã cã valoarea este creatã de așteptãrile de beneficii viitoare (fluxuri de venit).

Metoda poate fi utilizatã cu credibilitate numai atunci când sunt disponibile informații comparabile relevante. Când astfel de informații nu sunt disponibile, abordarea poate fi utilizatã pentru o analizã generalã și nu pentru scopul unei comparații directe pe piatã.

Abordarea prin venit este importantã, în special, pentru proprietãțile care sunt cumpãrate și vândute pe baza capacitãții și caracteristicilor lor de a genera câștiguri și în situațiile în care existã evidențe pe piatã pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analizã.



Esența metodei constă în analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate. Această etapă implică studierea veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății luate în considerare, ca și pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații. Ulterior se întocmește un flux de numerar (*bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat*) care reflectă așteptările pieței, elimină rezultatele speciale ale unui anumit proprietar și furnizează o bază pentru analiza ulterioară. Scopul acestei etapă este de a estima venitul care poate fi obținut de proprietate, și care va fi capitalizat/actualizat pentru a estima valoarea. Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizării) sau cel obținabil într-o perioadă de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF)

După estimarea venitului (de obicei net) corectat, generat și generabil în viitor de proprietatea supusă evaluării, se poate alege una din cele două metode de evaluare înscrise la această abordare:

- a) **metoda capitalizării venitului** corectat și reproductibil al proprietății, dacă:
- o fluxul de venit va fi de natura unei anuități constante;
 - o fluxul de venit va fi de natura unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală constantă și mai mică decât rata de actualizare.

metoda fluxului de numerar actualizat (discounted cash flow – DCF), numai în cazul în care venitul net generabil de proprietate va evolua în mărime inegală pe o anumită perioadă de timp, numită perioadă de previziune explicită.

Având în vedere cea mai bună utilizare, aceea de „Spațiu comercial/birou”, pentru aplicarea acestei metode vom folosi din datele de piață informații cu privire la prețurile de închiriere a spațiilor industriale din zona Iasi.

Vom folosi în continuare metoda capitalizării venitului. Valoarea proprietății calculată prin această metodă este dată de formula:

$$V_{\text{venit}} = \frac{V_{NE}}{R_0}, \text{ unde}$$

V_{venit} = valoarea calculată prin metoda capitalizării venitului

V_{NE} = venit net din exploatare

R_0 = rata de capitalizare generală

Având în vedere scopul evaluării vom considera rata medie de capitalizare de 11%.

Pentru calculul valorii de închiriere pentru proprietatea de evaluat s-au avut în vedere următoarele:

- valoarea de piață calculată
- gradul de ocupare al spațiului comercial de 90%



valoare de piata	2.375	eur
rata de capitalizare	11%	
venit net anual	261	eur
grad de ocupare	90%	
Chirie totala anuala	284	eur
Chirie lunara	24	eur/una
Chirie lunara/mp	1,5	eur/mp/luna

Astfel, valoarea recomandată pentru închirierea spațiului (Camera 3 cu suprafața de 15,68 mp, în cadrul apartamentului situat în blocul de locuințe Ion Creangă) este de 24€/lună (fără TVA).

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

CONFORM
CU ORIGINALUL

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare „Camera 3 (încăpere cu suprafața de 15,68 mp, situată în apartamentul parter din blocul de locuințe Ion Creangă), Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț”, este la data evaluării (martie 2013) de:

$V_{\text{Birou3}} = 10.338 \text{ lei (2.375 €)}$

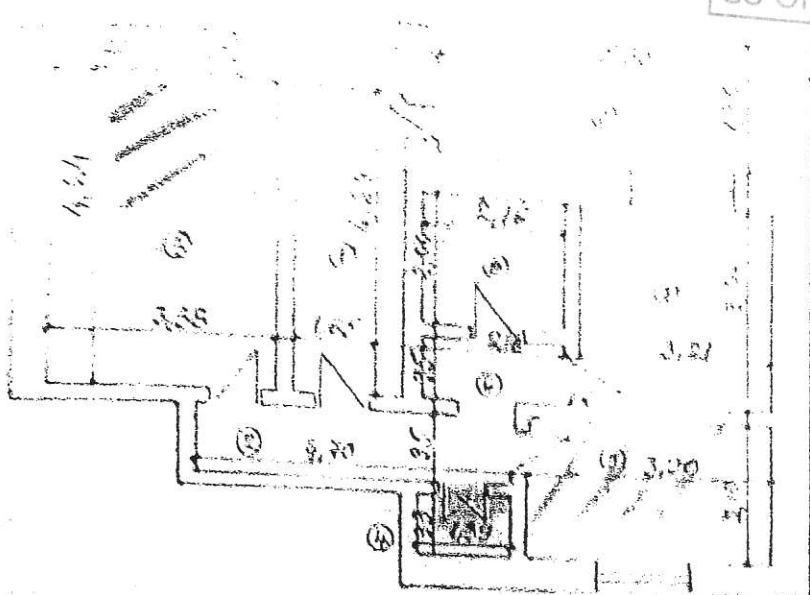
$V_{\text{chirie}} = 105 \text{ lei/lună (24 €/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția și spațiile de folosință comune, căile de acces;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- 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 conține T.V.A.



CONFORM
CU ORIGINALUL



Legenda

1. Hol	4,64 x 1,65	= 7,65 mp
2. Hol	4,70 x 0,95	= 4,46 mp
3. Camera	(4,64 x 3,38) = 15,68 mp	= 15,68 mp
4. Dala	1,30 x 2,10 = 2,73 mp	= 2,73 mp
5. Camera	(3,90 x 2,10) = 8,19 mp	= 8,19 mp
6. Sas	2,16 x 0,95	= 2,05 mp
7. Camera	(3,21 x 3,04) - (1,12 x 0,26)	= 9,75 mp
8. Balcon	2,16 x 2,10	= 4,54 mp
Total suprafață utilă = 53,39 mp		
9. Balcon	5,30 x 1,30 = 6,89	= 6,89 mp
Total suprafață = 60,28 mp		

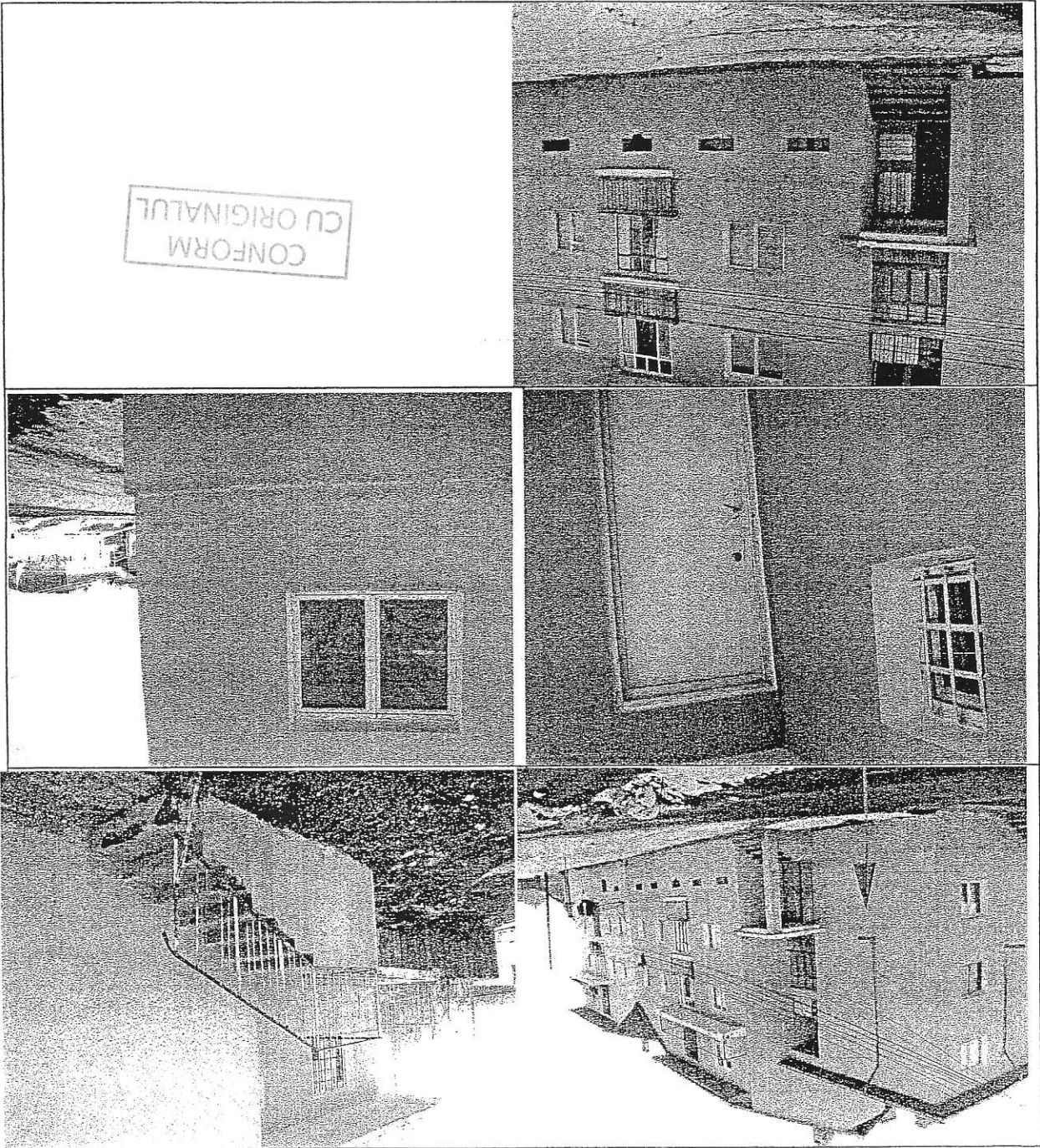
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ:

Camera	(4,64 x 3,38) = 15,68 mp
Sas	(2,16 x 0,95) = 2,05 mp
Balcon	(3,90 x 2,10) = 8,19 mp

Bale (2,16 x 3,00) = 6,48 mp

TOTAL = 29,42 mp





Anexa nr.2 – fotografii ale imobilului

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI ION CREANGA

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de închiriere a spațiului din imobilul situat în blocul din
loc. Ion Creanga , str. I.C.Brăteanu , nr. 84, jud. Neamț

Potrivit art.123, alin.(2), din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Prin Hotărârea nr. 16 / 2005 Consiliul local Ion Creanga a aprobat *Regulamentul-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei*, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Întrucât acest spațiu este în prezent neutilizat , în vederea atragerii de venituri la bugetul local , Consiliul local Ion Creanga este oportun să fie valorificate prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriaza

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Spațiu administrativ ce aparține domeniului public al Comunei Ion Creanga .
- Persoana juridică care îl administrează:
Consiliul local Ion Creanga cu sediul în loc.Ion Creanga , str. I.C.Brăteanu , nr.105, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea Comunei Ion Creanga.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Spațiul face parte din imobilul situat în loc. Ion Creanga ,str. I.C.Brăteanu , nr.84, imobil ce se afla în proprietatea privată a Comunei Ion Creanga.
- Situația juridică actuală: în prezent, spațiul propus pentru a fi închiriat face parte din patrimoniul privat al Comunei Ion Creanga.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

- Descrierea : Spațiul care se scoate la licitație în vederea închirierii are următoarea suprafață:
Camera nr. 3 are o suprafață de **15,68 mp** și este situat la parterul imobilului;
- Adresa: loc. Ion Creanga , str. I.C.Brăteanu , nr. 84 ,comuna Ion Creanga , ap. nr. 10 , județul Neamț.
- Date și condiții urbanistice: Potrivit prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ion Creanga, imobilul face parte din UTR nr.1 – zona centrală a Comunei Ion Creanga .

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe colective cu regim de înălțime P+2E .

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: administrație, cultură, turism, învățământ, sănătate, cult, cultură, financiar-bancare.

➤ Activitățile - Spațiile pot fi închiriate pentru activități precum: birouri, agenții de bănci, cabinete medicale, săli de fitness, expoziții, saloane de înfrumusețare, agenții de turism etc.

Pentru funcționare, chiriașul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

➤ Starea fizică actuală a bunului: spațiul se afla în stare bună de funcționare .

➤ Dotarea cu utilități: spațiul ce se va închiria este racordat la toate rețelele de utilități existente în incinta imobilului, accesul fiind asigurat la un drum public (str.I.C.Brăteanu).

Elemente economice

Impozit:

Sunt aplicabile prevederile art. 256, alin. (3), din Codul Fiscal potrivit căroră: "Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, impozitul pe teren reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz".

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea

➤ Deoarece acest spațiu nu a putut fi închiriat deși a făcut obiectul unei proceduri de închiriere prin licitație publică organizată în luna ianuarie 2011,2012 motivul constituindu-l lipsa ofertanților și pentru a estompa procesul de degradare a spațiilor se impune organizarea unei noi proceduri de închiriere a spațiilor.

Estimarea nivelului minim al chiriei

Prețul minim al chiriei este de 1 Euro/ mp / luna .

Modalitatea de acordare a închirierii :

Tipul de licitație va fi de **licitație publică deschisă cu « plic închis »**.

Durata estimată a închirierii : **5 ani de zile cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială.**

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 45 de zile

CONFORM
CU ORIGINALUL



Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 3 ofertanți.

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se vor prezenta delegațiile de reprezentare unde este cazul.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de la minim 1,5 Euro/ mp / luna .

Spatiul va fi adjudecat aceluia care ofera cel mai mare pret al chiriei.

Dacă nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecator

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru închirierea spațiului aflat în administrarea Comunei Ion Creanga este licitație publică deschisă cu plic închis conform H.C.L. nr. 15 din 30.03.2013.

Licitația va avea loc în data de 25.04.2013, ora 11,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga.

Termenul limită de predare a documentelor este de 25.04.2013, ora 10,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, birou secretariat.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Comuna Ion Creanga , loc. Ion Creanga , str. I.C.Brăteanu , nr. 105 , jud. Neamț .

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de 09.04.2013.

Documentele se pot procura începând cu data de 09.04.2013, de la Primăria Comunei Ion Creanga , compartiment secretariat.

Termenul limita de depunere a documentelor este 25.04.2013, ora 10,00, la Primăria Comunei Ion Creanga .

Deschiderea licitației în data de 25.04.2013, ora 11,00 la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga , compartiment secretariat.

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate
- ordin de plata bancară privind garanția de participare, sau chitanța fiscală , numerar depus la casieria Primăriei Comunei Ion Creanga .

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Certificate constatatoare, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat și bugetul local;
- Oferta trebuie depusă la adresa și până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Certificatul de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului



2). Pentru persoanele fizice:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Date generale despre ofertant.
- Adeverință prin care cumpărătorul face dovada că nu are datorii față de Primărie, prin documentul obținut de la Direcția Economică.
- Cazier judiciar

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI DE FARMACIE, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 25.04.2013, ORA 11,00

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, birou secretariat.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație participantul trebuie să constituie garanția pentru participare.

Dovada constituirii garanției pentru participare la licitație se introduce în plic alături de documentele de participare, participantul angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat spațiul farmaceutic, în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

Valoarea garanției de participare este de 5% din pretul oferat.

Plata se va face prin Ordin de plată bancară, depus în contul Primăriei, cod fiscal 2613753, cont nr. RO67 TREZ 4925 006 XXX 000 164 deschis la Trezoreria municipiului Roman, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului, situat în blocul din loc. Ion Creanga, str. I.C.Brăteanu, nr. 84 ; sau numerar la casieria Primăriei Comunei Ion Creanga .

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

Garanția de participare se restituie participanților necâștigători în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător .

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare la licitație se transformă în garanție de bună execuție a contractului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plata chiriei sau eventualele stricăciuni aduse bunului închiriat.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- examinează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;
- informează Consiliul local despre rezultatul licitației.

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie trimise de către primărie chiriașului sau de către acesta Primăriei, vor fi efectuate în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Primăria și chiriașul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Contestațiile se depun în termen de 5 zile la compartimentul intern specializat, comisiei de licitație și vor fi soluționate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora de către comisia constituită în acest sens.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 10 RON și se achită la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, la casierie, zilnic între orele 8,⁰⁰ – 16,⁰⁰.

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga, începând cu data de 09.04.2013, compartiment secretariat.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Comunei Ion Creanga, până cel târziu în data de 25.04.2013, ora 10,00.

CONFORM
CU ORIGINALUL

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI ION CREANGA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____ 2013

Încheiat între:

COMUNA ION CREANGA, cu sediul în loc. Ion Creanga, str. I.C.Brăteanu, nr. 105, comuna Ion Creanga, jud. Neamț, telefon: 0233780013, cont nr. RO67 TREZ 4925 006 XXX 000 164 deschis la Trezoreria Roman, cod fiscal 2613753, reprezentată prin Ing. Prichici Petrica - primar și de ec. Uncrop Alina - Maria, consilier financiar-contabil, în calitate de *proprietar*.

și

_____, cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, cod fiscal _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, având cont nr. _____, deschis la _____, sucursala _____, reprezentată prin _____, _____, în calitate de *chiriaș*, a intervenit următorul contract:

Cap.I. Obiectul contractului :

Art.1., COMUNA ION CREANGA, cu sediul în loc. Ion Creanga, str. I.C.Brăteanu, nr. 105, comuna Ion Creanga, jud. Neamț, în calitate de proprietar închiriază, urmare a licitației publice din _____ și _____ în calitate de chiriaș, ia în chirie, spațiul cu altă destinație decât locuință, profil farmacie aflat în imobilul din Ion Creanga, str. I.C.Brăteanu, nr. 84, în suprafață totală de 29,48 mp.

Cap.II. Prețul contractului

Art.2. Prețul chiriei pentru spațiul care face obiectul prezentului contract este în sumă de _____ Ron, conform Procesului verbal de adjudecare nr. _____ din _____.

Cap.III. Modalități de plată

Art.3. Chiriașul va achita chiria lunar, pentru luna în curs până la data de 5 ale lunii următoare.

Art.4. Plata se face prin ordin de plată în contul nr. RO 67 TREZ 4925 006 XXX 000 164 deschis la Trezoreria Roman, cod fiscal 2613753 sau direct la casieria instituției.

Art.5. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,2%/zi întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant prin instanța de judecată.

Cap.IV. Durata contractului

Art. 6. Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de _____ până la data de _____. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord conform art. 969 Cod civil la prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere.

Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puțin 30 de zile înaintea datei expirării valabilității acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui și conform prevederilor art. 1436 Cod civil fără să fie necesară o prealabilă înștiințare. Chiriașul se va plăti până la data adjudecării prin licitație de un nou chiriaș, dar nu mai mult de 3 luni, în cazul în care spațiul nu a fost eliberat și predat la data încetării contractului.

În cazul renunțării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiriașul se va plăti până la data eliberării spațiului.

Cap.V. Drepturile și obligațiile părților .

5.1. Obligațiile proprietarului

Art.7. Să predea spațiul cu altă destinație decât locuință în starea licitată, încheind un proces verbal de predare-primire.

Art.8. Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

Art. 9 Să efectueze reparațiile necesare la acoperiș și privind mentenanța clădirii (structura de rezistență).

5.2.Obligațiile chiriașului

Art.10. Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

Art.11. *Să comunice proprietarului, pentru a obține acordul acestuia, orice intenție de modificare a profilului de activitate, fără modificări ale construcției, care ar influența cuantumul chiriei, cu 30 de zile anterior materializării intenției.*

Art.12 Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice se poate face numai cu acordul proprietarului.

Art.13 Nerespectarea celor prevăzute la art. 11 și art. 12 atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere la data constatării faptei, dând drept proprietarului să îl evacueze fără nici un alt titlu pe chiriaș din spațiu.

Art.14. Chiriașul are obligația să asigure posibilitatea de acces a celorlalți locatari din imobil în spațiile unde există instalații și utilități comune, în vederea executării de reparații.

Art.15. Chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract, de a repara sau de a înlocui instalațiile speciale: iluminat ornamental, ventilație, etc., de a efectua la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiile deținute în exclusivitate sau în comun.

Cap.VI. Forța majora

Art.16. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.17 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Cap.VI. Dispoziții finale:

Art. 18 Nici o modificare în structura interioară ori exterioară a spațiului închiriat nu se poate efectua fără acordul proprietarului.

În cazul în care se produc stricăciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spațiului închiriat, provocate de chiriaș, acestea se vor recupera pe cheltuiala chiriașului. Dacă este vorba de o reparație urgentă, iar chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, lucrările se pot executa și de proprietar, dar pe cheltuiala chiriașului, contravaloarea acestora fiind adăugate la calculul chiriei.

Art. 19 Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului, când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

Art.20 Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Art.21 Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de _____, în temeiul și în baza prevederilor Codului civil în materie, în patru exemplare.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

FORMULARUL NR 1
-cerere tip de participare la licitatie

CĂTRE,
(denumirea organizatorului licitatiei și adresa completă)

Subsemnatul _____, administrator(asociat, reprezentant)
al _____, vă rog să aprobați înscrierea la licitație publică pentru
închirierea spațiului cu altă destinație decât locuință situat la adresa :
loc. _____ str. _____, nr. _____, alte
detalii _____ Comuna Ion Creanga , jud. Neamt , in vederea desfasurarii activitatii de
_____.

Anexez urmatoarele acte:

A. pentru persoane juridice:

(1) copii de pe Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele in original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloării garanției de participare, în copie ;

(6) procură pentru persoane imputernicite să participe la licitație

(7) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

B. pentru persoane fizice autorizate:

(1) copie de pe actul de identitate;

(2) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original ;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloării garanției de participare, în copie ;

(6) procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar, în copie ;

(7) declarație notarială din care să rezulte că persoana fizică autorizată nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(8) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR 1).

Semnătura (stampila) _____

OPERATOR ECONOMIC
Inregistrat la sediul autoritatii contractante
(denumirea/numele)

nr. /

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Ca urmare a invitatiei de participare nr. din.....
(ziua/luna/anul)
prin care suntem invitati sa prezentam oferta in scopul atribuirii contractului de
.....,
(denumirea contractului de achizitie publica)

noi, va transmitem alaturat urmatoarele:
(denumirea/numele ofertantului)

1. coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original si intr-un numar de copii:

- a) oferta;
- b) documentele care insotesc oferta.

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii

Cu stima,

Ofertant,
.....
(semnatura autorizata)

OFERTANTUL

FORMULAR DE OFERTA

Catre: _____

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul....., ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, să prestam serviciile de inchiriere imobil pentru suma de adicaEuro/luna.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa prestam serviciile in graficul de timp anexat.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____, respectiv pana la data de _____, si
(durata in litere si cifre) (ziua/luna/anul)

ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la incheierea si semnarea contractului de achizitie publica, aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Precizam ca:

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)

6. Precizam ca imobilul din

(adresa imobilului propus spre inchiriere) poate fi pus la dispozitia Locatarului incepand cu data de

7. Intelegem ca nu sunteti obligati sa acceptati oferta cu cel mai scazut pret sau orice alta oferta pe care o puteti primi.

Data ____/____/____

....., in calitate de, legal autorizat sa semnez oferta pentru si in numele
..... (semnatura)

ANEXA LA FORMULARUL DE OFERTA

1. Valoarea maxima a lucrarilor executate de subcontractanti (% din pretul total ofertat)
2. Garantia de buna executie va fi constituita sub forma: in quantum de: (% din pretul total ofertat)
3. Perioada de garantie de buna executie luni calendaristice
4. Perioada de mobilizare (durata de la data primirii ordinului de incepere a lucrarilor pana la data inceperii executiei) zile calendaristice
5. Termenul pentru emiterea ordinului de incepere a lucrarilor (de la data semnarii contractului) zile calendaristice
6. Penalizari pentru intarzieri (% din valoarea care la termene intermediare si trebuia sa fie realizata) la termenul final de executie
7. Limita maxima a penalizarilor (% din pretul total ofertat)
8. Limita minima a asigurarilor (% din pretul total ofertat)
9. Perioada medie de remediere a defectelor zile calendaristice
10. Limita maxima a retinerilor (% din situatiile de plata din situatiile de plata lunare lunare) (garantii, avansuri etc.)

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

DECLARAȚIE
privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181

Subsemnatul(a).....
în calitate de ofertant/candidat/concurent la procedura de,
pentru achiziția de,
....., și codul CPV], la data de,
[se inserează data], organizată de,
[se inserează numele autorității contractante],

declar pe proprie răspundere că:

- e) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- f) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- g) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit până la data solicitată.....
- h) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Operator economic,

.....

(semnatura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al _____,
(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în situația prevăzută la art. 180 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.

De asemenea, declar că la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă până la data de _____
(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării

Operator economic,

(semnatura autorizată)