

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti

Consiliul Local al Comunei Ciocănești, întrunit în ședință ordinară în data de 11 iunie 2020,

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 26 din 20 iunie 2018 privind aprobarea efectuării demersurilor necesare în vederea achiziției, de către Comuna Ciocănești, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare proprietatea ACA Suhardul Ciocanesti, în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale- abator de capacitate mică ;

- referatul de aprobare al primarului comunei Ciocanesti, înregistrat cu nr. 1824/05.06.2020, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului de hotărâre, semnat de inițiator ;

- raportul de specialitate, înregistrat cu nr. 1825/05.06.2020 al Compartimentului Financiar-Contabilitate-raport al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

- avizul favorabil al Comisiei pentru programe de dezvoltare locală, buget-finante, administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, agricultură și turism, urbanism și amenajarea teritoriului a Consiliului local al comunei Ciocănești;

- raportul de evaluare nr. 73/07.06.2018 al imobilului Clădire Stație de Compressoare, situat în comuna Ciocănești, zona Oița, elaborat de S.C. GEOSTONE S.R.L.;

- procesul verbal de negociere nr.1662/21.06.2018 a prețului achiziției imobilului denumit clădire stație compresoare proprietatea înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti;

În conformitate cu prevederile:

- art. 29, alin.1, lit. a din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice ai ale art.41, al.1 și art.46, al.2, lit.a din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- art.858, art.859, al.2, art.863, lit.a, art.1650, al.1, art.1652, art.1657 și art.1666 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul dispozițiilor -art. 129, al.2, lit.b, al.4, lit.a, art.139, al.2, art.354, art 355 și art. 196, al.1, lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ ;

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1.(1) Aprobă achiziția, prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti, situat în extravilanul satului Ciocănești, comuna Ciocănești, județul Suceava, aflat în proprietatea Asociației Crescătorilor de Animale Suhardul Ciocănești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și extrasului CF, prevăzute în anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Aprobă prețul de cumpărare a imobilului în cuantum de 60.050,00 lei, ce va fi plătit din fondurile bugetului local ale comunei Ciocănești, prevăzute cu această destinație în buget și programul de investiții.

ART. 2. (1). Aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și împuternicește pe D-l Ciocan Radu, primarul localității, pentru semnarea contractului, în numele Comunei Ciocănești, județul Suceava.

(2). Taxele notariale și celelalte taxe percepute în vederea perfectării contractului în formă autentică, cu intabularea în Cartea Funciară, pentru Comuna Ciocănești-Domeniul privat, a dreptului de proprietate astfel dobândit, privesc Comuna Ciocănești, din fondurile bugetului local, ce vor fi alocate cu această destinație.

ART.3. Imobilul achiziționat ce face obiectul prezentei hotărâri va fi destinat realizării unor investiții de interes local, respectiv în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale-abator de capacitate mică și se înregistrează ca bun aparținând domeniului privat al Comunei Ciocănești, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, urmând ca Inventarul Bunurilor care aparțin Domeniului privat să fie completat și aprobat în mod corespunzător, conform reglementărilor elaborate, în acest sens, în Partea a V-a a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

ART.4. – Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Ciocănești, județul Suceava, Compartimentul urbanism și Compartimentul financiar-contabilitate, din cadrul Primăriei comunei Ciocănești.

INITIATOR, PRIMAR

Ciocan Radu

Avizează,

Secretar general comună,

Albotă Viorel-Petru

JUDETUL SUCEAVA/COMUNA CIOCĂNEȘTI

PRIMAR

NR. 1824/05.06.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre

privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti

D-lor consilieri:

Având în vedere acordul d-voastră exprimat prin Hotărârea nr. 26 din 20 iunie 2018 privind aprobarea efectuării demersurilor necesare în vederea achiziției, de către Comuna Ciocănești, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare proprietatea ACA Suhardul Ciocanesti, în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale- abator de capacitate mică,

vă supun, în completare, spre aprobare un proiect de hotărâre privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti, în vederea dezvoltării unor investiții publice de interes local, respectiv în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale-abator de capacitate mică.

Inițierea acestui proiect de hotărâre este motivată de următoarele considerente:

-În comuna Ciocanesti si implicit în zonă nu există un abator autorizat pentru sacrificarea animalelor din gospodăriile populației, astfel că crescătorii de animale sunt nevoiți să apeleze la metode de sacrificare și valorificare a cărnii neconforme cu regulile de igienă și respectiv cu legislația în vigoare în domeniul sanitar veterinar.

Ordinul ANSVSA nr.35/2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică, reglementează posibilitatea construirii unor centre de sacrificare –abatoare de de capacitate mică.

Drept urmare autoritatea locală poate veni în sprijinul crescătorilor de animale din comuna Ciocanesti prin construirea unui centru de sacrificare de capacitate mică, sacrificarea animalelor din gospodăriile populației în acest centru conducând la conformarea cu regulile sanitare veterinare și avantaje pentru crescătorii de animale.

Pentru înființarea unui asemenea abator Primaria nu dispune de spațiul necesar, astfel că a efectuat demersuri pentru identificarea unei construcții care să corespundă cerințelor fără a fi nevoie de edificarea unei clădiri noi care ar presupune costuri mari ce nu pot fi suportate din bugetul local.

Drept pentru care s-a analizat oferta de vânzare a Asociației Crescătorilor de Animale Suhardul Ciocanesti, care are în proprietate o clădire din beton unde a funcționat în trecut Stația de compresoare de la SC MINBUCOVINA.

Clădirea prezintă utilitățile și condiții favorabile amenajării cu costuri reduse a unui Centru local de sacrificare animale-abator de mică capacitate.

În consecință am inițiat anterior un proiect de hotărâre pentru inițierea efectuării demersurilor necesare în vederea achiziției, de către Comuna Ciocănești, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare proprietatea ACA Suhardul Ciocanesti, în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale- abator de capacitate mică și în prezent proiectul de hotărâre

privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti

Inițiator, primar, Ciocan Radu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA C IOCANESTI
Compartiment Financiar-contabilitate
Nr. 1825/05.06.2020

RAPORT de SPECIALITATE

Referinta: proiect de hotărâre privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti, inițiat de către Primarul comunei Ciocănești, județul Suceava,

atestăm faptul că în bugetul local, aprobat pentru anul 2018 prin HCL nr.9/09.02.2018, cu rectificările ulterioare, au existat credite, în valoare de 60.050,00 lei, prevăzute pentru cumpărarea acestui imobil, efectuându-se plata acestuia în avans, fiind încheiat contractual de vânzare - cumpărare, urmând ca ulterior să fie perfectat și în formă autentică.

De asemenea achiziția este prevăzută în Lista/Programul investiții aprobat, pentru anul 2018, în conformitate cu prevederile din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, care reglementează în:

Art. 41. - (1) Cheltuielile pentru investiții publice și alte cheltuieli de investiții finanțate din fonduri publice locale se cuprind în proiectele de buget, în baza programului de investiții publice al fiecărei unități administrativ-teritoriale, întocmit de ordonatorii principali de credite, care se prezintă și în secțiunea de dezvoltare, ca anexă la bugetul inițial și, respectiv, rectificat, și se aprobă de autoritățile deliberative.

*Art. 46. - (1) În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală **alte cheltuieli de investiții**, pe categorii de investiții.*

*(2) Poziția globală **alte cheltuieli de investiții** cuprinde următoarele categorii de investiții:*

- a) **achiziții de imobile;***
- b) dotări independente;*
- c) cheltuieli pentru elaborarea studiilor de fezabilitate, a studiilor de fezabilitate, a proiectelor și a altor studii aferente obiectivelor de investiții;*
- d) cheltuieli de expertiză, proiectare și de execuție privind consolidările și intervențiile pentru prevenirea sau înlăturarea efectelor produse de acțiuni accidentale și calamități naturale - cutremure, inundații, alunecări, prăbușiri și tasări de teren, incendii, accidente tehnice, precum și cheltuielile legate de realizarea acestor investiții;*
- e) lucrări de foraj, cartarea terenului, fotogrammetrie, determinări seismologice, consultanță, asistență tehnică și alte cheltuieli asimilate investițiilor, potrivit legii.*

În sensul celor de mai sus proiectul de hotărâre, inițiat de Primarul comunei Ciocanesti, privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocanesti, se încadrează în prevederile legale privind finanțele publice locale.

Compartiment financiar-contabilitate,
Maxim Mihaela

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CIOCĂNEȘTI
CONSILIUL LOCAL

AVIZ

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, protecția mediului, turism și agricultură, din cadrul Consiliului local, constituită în temeiul art.54 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și respectiv art.13 și 30 din Regulamentul cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale aprobat prin O.G.R. nr.35/2002, modificată și completată prin Legea nr.673/2002;

AVIZEAZĂ FAVORABIL:

Proiectul de hotărâre :

privind aprobarea achiziției prin cumpărare, de către Comuna Ciocănești și a prețului de cumpărare, a imobilului cu nr.cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare, înscris în cartea Funciară nr.31793- a U.A.T Ciocănești

Președinte de Comisie,
Moldovan Ionică-Radu

Secretar,
Scheul Marcel

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31793 Ciocanesti

Nr. cerere	784
Ziua	18
Luna	01
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, zona Oita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31793	39.784	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31793-C1	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:527 mp; Cladire grup social edificata din caramida, cu regim de inaltime P+1, cu suprafata construita desfasurata de 1054 mp.
A1.2	31793-C2	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:104 mp; Cladire incarcari acumulatori edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 104 mp.
A1.3	31793-C3	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:113 mp; Cladire depozit carbune edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 113 mp.
A1.4	31793-C4	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:78 mp; Cladire organizare de santier edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 78 mp.
A1.5	31793-C5	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:189 mp; Cladire statie compresoare edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 189 mp.
A1.6	31793-C6	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:35 mp; Cladire post TRAFU edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 35 mp.
A1.7	31793-C7	Jud. Suceava, zona Oita	S. construita la sol:147 mp; Cladire siloz minereu edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 147 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13216 / 14/09/2017		
Act Normativ nr. Legea nr.23, din 03/08/1973 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CIOCANESTI , CIF:14953600, - DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF vechi 235</i>	A1
Act Administrativ nr. 45, din 01/08/2017 emis de Consiliul local al comunei Ciocanesti;		
B2	se notează apartenența la domeniul privat al Comunei Ciocănești a imobilului de sub A1	A1
Act Administrativ nr. 2149, din 07/08/2017 emis de Primăria Comunei Ciocănești;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC MINBUCOVINA SA , CIF:14725610	A1.6 / B.4
784 / 18/01/2018		
Act Notarial nr. 298, din 18/01/2018 emis de Paduraru Iulia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ASOCIAȚIA CRESCĂTORILOR DE ANIMALE SUHARDUL , CIF:21718721	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7

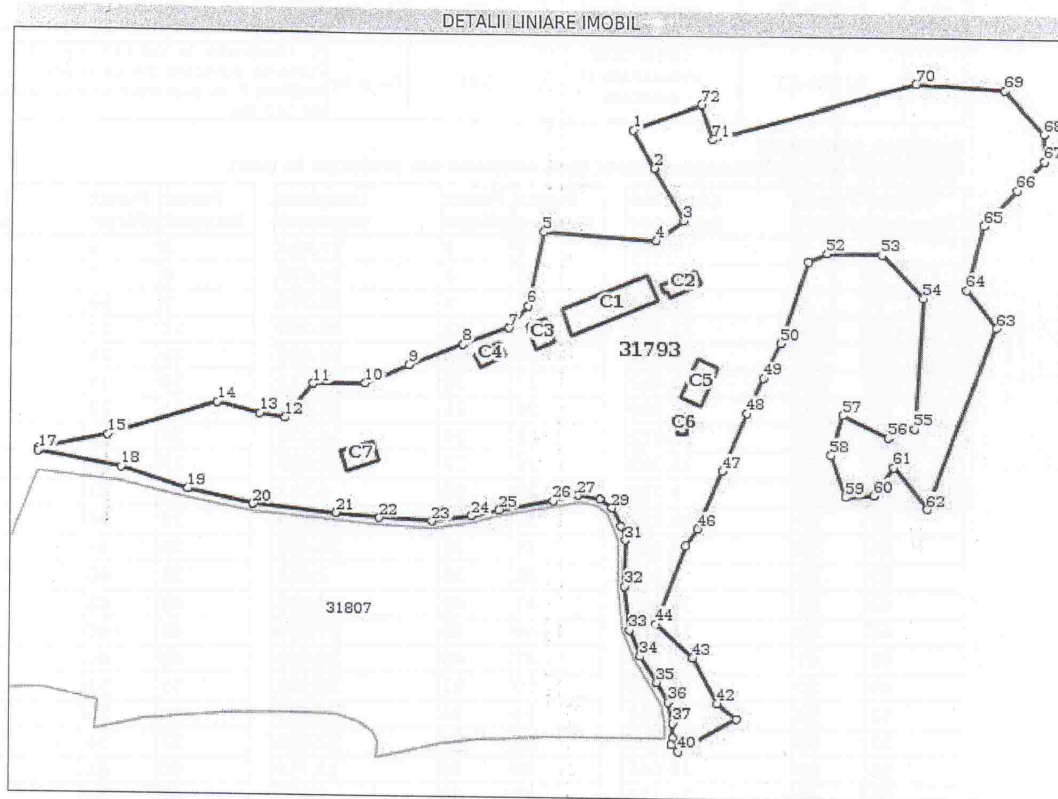
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31793	39.784	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	2.505	-	-	-	Imobil neimprejmuit cu gard
2	curti constructii	NU	1.592	-	-	-	Imobil neimprejmuit cu gard
3	neproductiv	NU	35.687	-	-	-	Imobil neimprejmuit cu gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31793-C1	construcții industriale și edilitare	527	Cu acte	S. construită la sol: 527 mp; Clădire grup social edificată din caramida, cu regim de înălțime P+1, cu suprafața construită desfășurată de 1054 mp.
A1.2	31793-C2	construcții industriale și edilitare	104	Cu acte	S. construită la sol: 104 mp; Clădire încărcări acumulatori edificată din caramida, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită desfășurată de 104 mp.
A1.3	31793-C3	construcții industriale și edilitare	113	Cu acte	S. construită la sol: 113 mp; Clădire depozit carbune edificată din caramida, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită desfășurată de 113 mp.
A1.4	31793-C4	construcții industriale și edilitare	78	Cu acte	S. construită la sol: 78 mp; Clădire organizare de șantier edificată din caramida, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită desfășurată de 78 mp.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	31793-C5	construcții industriale și edilitare	189	Cu acte	S. construita la sol:189 mp; Cladire statie compresoare edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 189 mp
A1.6	31793-C6	construcții industriale și edilitare	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; Cladire post TRAFU edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 35 mp
A1.7	31793-C7	construcții industriale și edilitare	147	Cu acte	S. construita la sol:147 mp; Cladire siloz minereu edificata din caramida, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 147 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	19.661	2	3	27.004	3	4	15.633
4	5	51.461	5	6	34.079	6	7	13.281
7	8	22.519	8	9	26.376	9	10	21.706
10	11	23.895	11	12	20.206	12	13	11.725
13	14	19.701	14	15	51.835	15	16	31.019
16	17	1.452	17	18	37.713	18	19	31.692
19	20	29.988	20	21	37.849	21	22	20.148
22	23	24.022	23	24	18.275	24	25	13.105
25	26	25.303	26	27	11.637	27	28	10.218
28	29	6.758	29	30	9.217	30	31	6.864
31	32	20.952	32	33	19.906	33	34	12.739
34	35	14.025	35	36	10.482	36	37	9.163
37	38	6.953	38	39	2.862	39	40	4.159
40	41	30.386	41	42	10.983	42	43	23.458
43	44	22.678	44	45	37.898	45	46	9.413
46	47	28.807	47	48	28.806	48	49	17.659
49	50	17.659	50	51	38.901	51	52	9.272
52	53	24.602	53	54	26.817	54	55	59.451
55	56	12.416	56	57	22.804	57	58	19.151
58	59	20.066	59	60	12.714	60	61	15.619
61	62	24.152	62	63	88.37	63	64	21.414
64	65	30.077	65	66	21.54	66	67	17.796
67	68	12.347	68	69	26.017	69	70	38.812
70	71	94.739	71	72	16.608	72	1	33.061

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 2174 RON, -Chitanta internă nr.202/18-01-2018 în suma de 2174, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P

Data soluționării,

01-02-2018

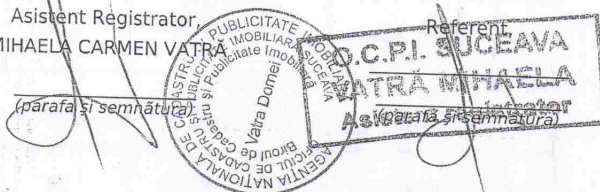
Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA CARMEN VATRA

(părafă și semnătură)



JUDEȚUL SUCEAVA

PRIMĂRIA COMUNEI CIOCĂNEȘTI

NR. 1662 DIN 21.06.2018

Proces –verbal

Încheiat astăzi 21.06.2018

Subsemnații ,Danea Florin Daniel -președinte , Ciocan Petru , inspector –membru, Lupescu Paul Iulian , consilier local- membru, constituiți în comisia de negociere conform HCL nr. 26 din 20 iunie 2018 , pe de o parte și domnul Ujică Petru reprezentant al Asociației Crescătorilor de Animale ,, Suhardul,, Ciocănești , pe de altă parte am procedat astăzi data de mai sus la negocierea sumei de 60.050 lei, reprezentând prețul de achiziție al imobilului denumit ,, Clădire stație de compresoare,, , situat în comuna Ciocănești, zona Oița, județul Suceava, identificat cu număr cadastral 31793-5, înscris în C.f. nr. 31793.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în două exemplare , unul pentru Consiliul Local și unul pentru A.C.A. Suhardul Ciocănești.

Comisia de negociere

DANEA FLORIN DANIEL

CIOCAN PETRU

LUPESCU PAUL IULIAN

REPREZENTANT A.C.A. SUHARDUL

UJICĂ PETRU.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOCĂNEȘTI

HOTĂRÂREA
nr. 26 din 20 iunie 2018

privind aprobarea efectuării demersurilor necesare în vederea achiziției, de către Comuna Ciocănești, a imobilului cu nr. cadastral 31793-C5, denumit clădire stație compresoare proprietatea ACA Suhardul Ciocănești, în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale- abator de capacitate mică

Consiliul Local al Comunei Ciocănești, în ședință ordinară, în data de 20 iunie 2018:

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului comunei Ciocănești, înregistrată cu nr. 1568/11.06.2018 și raportul de specialitate nr. 1569/11.06.2018 al Compartimentului de urbanism și amenajarea teritoriului, avizul favorabil al Comisiei pentru programe de dezvoltare locală, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, agricultură și turism, urbanism și amenajarea teritoriului a Consiliului local al comunei Ciocănești.
 - intenția de vânzare înregistrată la Primăria comunei Ciocănești sub nr. 1556/07.06.2018 depusă de proprietarul imobilului Clădire Stație de compresoare, respectiv A.C.A Suhardul Ciocănești;
 - raportul de evaluare nr. 73/07.06.2018 al imobilului Clădire Stație de Compressoare, situat în comuna Ciocănești, zona Oița, elaborat de S.C. GEOSTONE S.R.L.;
- Văzând Ordinul ANSVSA nr. 35/2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;

Ținând seama de prevederile art. 29, alin. 1, lit. a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1), alin. (2), lit. b și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

ART. 1. Se aprobă efectuarea demersurilor pentru achiziția unui imobil, în vederea amenajării ca Centru local de sacrificare animale-abator de capacitate mică, demersuri ce vizează achiziționarea de către Comuna Ciocănești a imobilului denumit Clădire stație de compresoare, situat în comuna Ciocănești, zona Oița, județul Suceava, identificat cu nr. cadastral 31793-5, înscris în CF nr. 31793, și descris conform Raportului de evaluare nr. 73/07.06.2018, întocmit de SC GEOSTONE SRL, proprietatea Asociației Crescătorilor de Animale Suhardul Ciocănești.

ART. 2. În sensul art. 1 efectuarea demersurilor privesc: analiza și însușirea raportului de evaluare precum și negocierea achiziției în funcție de prețul cel mai scăzut - în limita prevederilor bugetare stabilite cu această destinație în bugetul local al anului 2018, aprobat prin Hotărârea nr. 9 din 9 februarie 2018.

ART. 3. Se însușește Raportul de evaluare, cuprinzând caracteristicile și valoarea imobilului Clădire stație de compresoare, conform anexei la prezenta hotărâre.

ART. 4. (1) - Prețul de cumpărare al imobilului descris la art. 1 va fi negociat cu vânzătorul de către o comisie de negociere, constituită din consilieri locali și funcționari din aparatul de specialitate al primarului comunei Ciocănești, pret care va fi consemnat în procesul verbal de negociere, ce va va fi prezentat și supus aprobării Consiliului local, valoarea acestuia trebuind să se încadreze sub valoarea rezultată din raportul de evaluare, după care se va proceda la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

(2) - Se constituie comisia de negociere în următoarea componență:

Danea Florin-Daniel, inspector-contabil, președinte

Ciocan Petru-inspector, membru

Lupescu Paul-Iulian, consilier local, membru.

ART. 5. - Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Ciocănești, județul Suceava, Compartimentul urbanism, din cadrul Primăriei comunei Ciocănești.

Președinte de ședință, consilier

Niculiță Emilian - Stelian



Contrasemnează Secretar comună,

Albotă Viorel-Petru

2018

NR 73/07.06.2018

ANEXA



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara speciala

CLADIREA STATIE DE COMPRESOARE CU
SUPRAFATA CONSTRUITA DE 189 MP

TIP PROPRIETATE: *fosta proprietate industriala, la data
inspectiei fiind in conservare*

ADRESA PROPRIETATE: *com.Ciocanesti, jud. Suceava*

PROPRIETAR: *ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE
SUHARDUL*

DATA EVALUARII: **07.06.2018**

DESTINATAR: **PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI SI
ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL**



*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in
totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al
GEOSTONE S.R.L.*

GESTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștință de cauză ca:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspectia proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise este estimată la **07.06.2018**
- Prin prezenta se certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	GEOSTONE S.R.L.
Autorizație ANEVAR	nr. 0433/2018
Asigurare profesională /nivel acoperire/nr. /an	NIVEL II/2018
Evaluator autorizat/ nr. Legitimatie /an	NISIOI GABRIELA -DANA nr. Legitimatie 14719/2018

I.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

CLIENT	ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL
Destinatarul raportului de evaluare	PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI

I.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării	VANZAREA CLADIRII LA VALOAREA JUSTA, SOLICIATATA DE CATRE ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL
Utilizarea propusa a raportului de evaluare	Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata in alte scopuri sau in afara contextului prezentat.

I.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situatia juridica.

PROPRIETATEA, OBIECT AL EVALUARII	CLADIREA STATIEI DE COMPRESOARE CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 189 MP (nr. inv. 100180)* *terenul aferent cladirii nu este supus evaluării
Identificare cadastrala	<u>Proprietatea este identificata cu nr. cad. 31793-C5</u>
Componente non imobiliare	In cladire este montata monogrida cu cale de rulare montata pe stalpi de rezistenta, supusa evaluării in prezentul raport de evaluare

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



Proprietar	ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL
Adresa proprietatii	Com. Ciocanesti, jud. Suceava
Conditii limitative deosebite	Terenul aferent cladirii nu este supus evaluarii
DREPT DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI	I. MENTIUNI CONFORM PARTII I A EXTRASELOR DE CARTE FUNCIONARA (evaluatorul nu dispune de extras de carte funciara, identificarea realizandu-se in baza Adresei de solicitare a serviciului de evaluare): - o CLADIRE STATIE DE COMPRESOARE CU SUPRAFATA CONSTRUTA DE 189 MP; II. MENTIUNI CONFORM PARTII a II-a A EXTRASELOR DE CARTE FUNCIONARA (evaluatorul nu dispune de extras de carte funciara, identificarea realizandu-se in baza Adresei de solicitare a serviciului de evaluare): - Evaluatorul nu dispune de acte in care sa fie mentionat modul de dobandire a proprietatii;
Drept de proprietate supus evaluarii	Evaluarii este supus dreptul deplin de proprietate asupra cladirii, obiect al evaluarii, detinut de catre ASOCIATA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL
SITUATIA JURIDICA	III. MENTIUNI CONFORM PARTII a II-a A EXTRASULUI DE CARTE FUNCIONARA (evaluatorul nu dispune de extras de carte funciara, identificarea realizandu-se in baza Adresei de solicitare a serviciului de evaluare): EVALUATORUL NU DISPUNE DE ACTE PENRTU A MENTIONA SITUATIA JURIDICA ASUPRA CLADIRII

I. 5 Tipul valorii. Data inspectiei. Data evaluarii. Moneda raportului

TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea justa, conform SEV 300 -Evaluari pentru raportarea financiara, din Standardele de Evaluare bunuri, editia 2018.
Definitia valorii	IFRS 13 defineste valoarea justa ca pretul care ar fi incasat pentru

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanam@yahoo.com



GEOSTONE

conform Standardelor Internationale de Raportare Financiara mentionata si in Standardelor de evaluare, ANEVAR, editia 2018	vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata inte participantii de pe piata, la data evaluarii.
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre evaluator -NISIOI GABRIELA DANA, in prezenta reprezentantului primariei Ciocanesti si proprietarului.
DATA EVALUARII	07.06.2018, data la care este valabila valoarea de justa estimata in prezentul raport de evaluare
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE (intocmire)	07.06.2018
MONEDA RAPORTULUI DE EVALUARE	Valoarea de justa a imobilului este prezentata in prezentul raport de evaluare, in lei
CURS DE SCHIMB VALUTAR CONFORM BNR la data evaluarii	1 EUR = 4,6564 Lei

I. 6 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE	Definirea misiunii este efectuata de evaluator in comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasurare a lucrarilor de evaluare
Elementele misiunii de evaluare	- Identificarea proprietatii imobiliare: se realizeaza in baza solicitarii inaintata de catre proprietar coraborat cu identificarea fizica in teren; - Identificarea drepturilor de proprietate evaluate: se realizeaza in baza actelor de proprietate coraborat cu extrasul de informare de carte funciara. In lipsa extrasului de carte funciara si actelor de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

5



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

	proprietate, identificarea dreptului de proprietate se realizeaza in baza Adresei de solicitare inaintata de catre proprietar. - Definitia tipului de valoare: mentionata conform SEV 100 (Cadrul general) - Standarde de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018; - Identificarea oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea: conditii limitative care pot influenta valoarea de justa a bunului sunt preluate din informatiile proprietarului imobilului, coraborat cu Adresa de solicitare si cu inspectia in teren.
Acte de proprietate si cadastrale puse la dispozitia evaluatorului	Adresa de solicitare
Limitari privind documentatia prezentata	Nu au fost la dispozitia evaluatorului acte de proprietate si acte cadastrale

I.7 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informatii aferente definirii misiunii de evaluare	- Atestarea dreptului de proprietate s-a realizat in baza Adresei de solicitare - Pentru veridicitatea informatiile cu privire la istoric, utilizare si delimitarea fizica a imobilului puse la dispozitia evaluatorului, sunt responsabili reprezentantii proprietarilor imobilului.
Informatii publice	- Informatii despre localitate au fost preluate de pe site-ul Primariei Ciocanesti - Informatiile cu privire la zona, evaluatorul le-a preluat in procesul inspectiei, cat si de pe site-urile de specialitate. - Informatiile privind infrastructura si prezenta utilitatilor in zona, si accesul imobilului la ele, au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei.

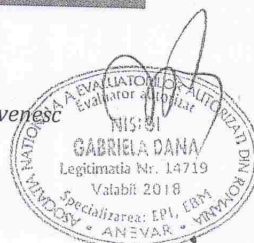
Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

Informațiilor rămâne în responsabilitatea evaluatorului.

Informații descriptive

- Datele cu privire la construcție au fost preluate de evaluator în procesul inspecției.

Informațiile descriptive observate și culese de evaluator rămân în responsabilitatea acestuia.

Informații adecvate de pe piața specifică

Clădirea, aflată în conservare la data inspecției, **are o piață inactivă** în zona dată, având în vedere că terenul aferent nu este proprietatea ASOCIAȚIEI CRESCĂTORILOR DE ANIMALE SUHARDUL.

Datele selectate și verificate de evaluator rămân în responsabilitatea acestuia.

I.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Evaluatorul a examinat Asociația Crescătorilor de Animale Suhardul și a identificat imobilul împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea justă va fi afectată.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele pe care le dețin. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitor la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu s-a realizat o analiza a terenului, prin sapaturi, pentru a analiza conditiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra starii solului si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida terenul ca fiind constructibil.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate.

II.9 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

- ❖ Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedeseznati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

- ❖ Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- ❖ Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- ❖ Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- ❖ Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- ❖ Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta

I.10 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

SEV -urile care au stat la baza evaluarii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

- ❖ SEV 100 – Cadrul general
- ❖ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- ❖ SEV 102 – Implementare
- ❖ SEV 103 – Raportarea evaluarii
- ❖ SEV 104 – Tipuri de valori
- ❖ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ❖ SEV 300- Evaluare pentru raportare financiara
- ❖ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018 (definitii)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

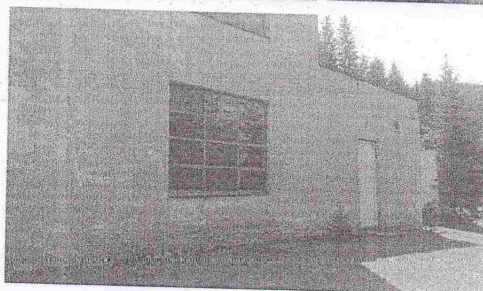
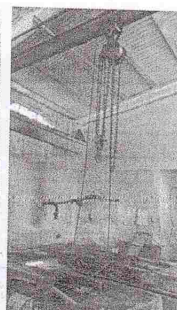
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Alimentare cu energie electrica, postul trafo fiind in proximitate
- Alimentare in surse proprii
- Accesul se realizeaza pe drum pietruit
- Vecinatati: proprietati private;
- Cladirea dispune de rampa de incarcare, din beton armat
- Tamplaria exterioara: este metalica cu geam simplu
- Tamplarie: doua 2 ferestre si o usa au fost schimbate cu tamplarie din PVC cu geam termopan in anul 2007;
- Pardoseala cladirii este din beton armat, fiind realizata si postament din beton armat pe care au fost montate echipamentele statie de compresoare, demontata la data inspectiei.
- Starea fizica a finisajelor: finisajele interioare sunt in stare nesatisfacatoare, din cauza demonarii echipamentelor si instalatiilor statiei de compresoare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



IV. EVALUAREA PROPRIETATII

IV.1. Evaluarea terenului

Metoda comparatiei directe este utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea justa se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea justa poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

In prezentul raport de evaluarea nu a fost estimate valoarea justa a terenului, intrucat terenul nu este proprietatea ASOCIATIEI CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL.

IV.2. Evaluarea proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit

În abordarea prin venit, pentru estimarea valorii se utilizează metode variate. Aceste metode sunt metoda capitalizării fluxului de numerar sau metoda profiturilor și metoda fluxului de numerar actualizat. Venitul și fluxul de numerar pot fi exprimate printr-o diversitate de definiții.

Fiind o proprietate cu o piata inactiva, nu se aplica abordarea prin venit.

IV.3. Evaluarea proprietatii imobiliare in baza abordarii prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decât costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata îl va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern, cu exceptia cazului în care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc si altii asemenea.

VALOAREA JUSTA A CONSTRUCTIEI SPECIALE
(fara TVA)

60.050 lei

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandra Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

V.1 Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurandu-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate, au condus la judecati consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativă sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecări consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.*

In urma aplicarii abodarii prin cost, VALOAREA JUSTA a imobilului este de 60.050 lei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Abordarea prin cost reflecta mecanismul de gândire al pietei, mai ales atunci când nu avem de-a face cu o piață activă. Participantii la piață asociază valoarea cu costul. La aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează percepția pietei asupra diferenței dintre proprietatea imobiliară evaluată și o clădire nou construită cu utilitate optimă a acesteia.
- S-a optat în final pentru ABORDAREA PRIN COST deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandra Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@yahoo.com



V.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, în opinia evaluatorului, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 07.06.2018 **VALOAREA JUSTA** a IMOBILULUI, amplasat în com. Ciocanesti, jud. Suceava, aflată în proprietatea ASOCIAȚIEI CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL, este de:

VALOAREA JUSTA ESTIMATA, este de:

60.050 lei

(valoarea nu contine TVA)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Mahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanian@yahoo.com



ANEXE

FISE CALCUL

Fise calcul abordarea prin cost

DOCUMENTATIE CADASTRALA

Adresa de solicitare inaintata de catre ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL

ACTE EVALUATOR

Certificat de inmatriculare S.C. GEOSTONE S.R.L.

Certificat de membru corporativ A.N.E.V.A.R.

Polita privind asigurarea de raspundere civila

BIBLIOGRAFIE

Standardele de Evaluare, editia 2018

Ghid de evaluare GEM 200 - Determinarea valorii impozabile ale cladirilor

Ghid de evaluare GE 1 - Verificarea evaluarilor

Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare - TEGOVA

Metoda costurilor segregate - Corneliu Schiopu, IROVAL 2011

Cladiri, sisteme-subsisteme constructive - Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005

Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri comerciale - Corneliu Schiopu, IROVAL 2009

Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005

Culegerea datelor primare - IROVAL, autor ing. Gh. Badescu

Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004

Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011

Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

RAPORT DE EVALUARE nr. 73

Beneficiar raport: ASOCIATIA CRESCATORILOR DE ANIMALE SUHARDUL

PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI

Proprietate Evaluata: SPECIALA, NR. CAD. 31793-C5, COM. CIOCANESTI, JUD. SUCEAVA

Destinatar:

Data evaluarii: 07.06.2018 / Curs la data evaluarii: 4,6564 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CLADIRE STATIE DE COMPRESOARE

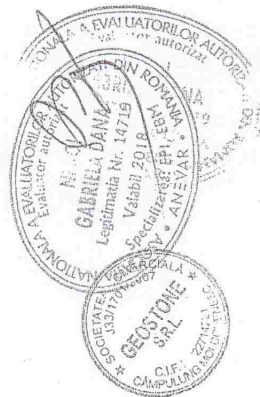
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7STR1DGH6	Structura hala cu stalpi prefabricati din beton armat cu H=6 m, cu 1 deschidere de 6 m - include fundatii, stalpi, grinzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	189	671,71	126.953,19	100	126.953,19	0	2	15
2	12CPRECHT5	Acoperis cu grinzi precomprimare de 12 m cu invelitoare din tabla vopsita		mp acop.	S	189	249,64	47.181,02	100	47.181,02	0	2	67
3	ICARA24GH6	Inchidere perimetrala cu H = 6 m din caramida de 24 cm grosime, finisata interior si exterior cu geam, si este finisat la exterior cu tencuie tip strop iar la interior e tencuit si zugravit		mp perete	S	150	281,28	42.192,00	100	42.192,00	0	2	70
4	FINIHALA	Finisaj interior hala (tencuie si spoilei la pereti de compartimentare si spoilei la elementele prefabricate ale acoperisului)		mp Ad hala	S	189	126,94	23.991,66	100	23.991,66	0	2	73
5	ELHALAC	Instalatii electrice hala (220 V)		mp Ad	S	189	49,99	9.448,11	100	9.448,11	0	2	73
6	MONOGRIDA			BUC	S	1	3.500,00	3.500,00	100	3.500,00	0	0	0
								253.265,98		253.265,98	0		
Note:													

- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coeficient deviz analitic. Coeficient indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coeficient de transport si manopera

- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitel si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2017-2018) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016)



FISA NR. 1 - CLADIRE STATIE DE COMPRESOARE
CALCULUL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA / DURATA DE VIATA UTILA

Nr. Crt.	Denumire substructură	An evaluare	An PIF	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viața utilă, ani	Uzura fizică liniară anuală (lei)	Costuri renovări/amenajări (lei) constatate la data inspectiei	Nr. de ani echivalati	Varsta cronologica, ani	Varsta efectiva, ani	Depreciere fizica, lei	Depreciere fizica, %
0	1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13
1	7STR1D6H6	2018	1985	126.953,2	100	1270	0	0	33	33	41.894,6	33%
2	12GPRECT5	2018	1985	47.181,0	60	786	0	0	33	33	25.949,6	55%
3	ICARA24GH6	2018	1985	42.192,0	80	527	0	0	33	33	17.404,2	41%
4	FINIHALA	2018	1985	23.991,7	60	400	0	0	33	33	13.195,4	55%
5	ELHALAC	2018	1985	9.448,1	35	270	0	0	33	33	8.908,2	94%
6	MONOGRIDA	2018	1985	3.500,0	25	140	0	0	33	33	4.620,0	132%
Total cost fara tva (lei)				253.266,0							111.971,9	44,21%
DEPRECIEREA FIZICA, %												44,21%

CALCULUL DEPRECIERII FUNCTIONALE

Depreciere functionala		15,00% 21.194 lei
1	depreciere functionala recuperabila din deficiente	15,00%
2	depreciere functionala recuperabila din excedentar	0,00%
3	depreciere functionala recuperabila din supradimensionare	0,00%
4	depreciere functionala recuperabila din subdimensionare	0,00%
5	depreciere functionala nerecuperabila din deficiente	0,00%
6	depreciere functionala nerecuperabila din excedentar	0,00%
7	depreciere functionala nerecuperabila din supradimensionare	0,00%
8	depreciere functionala nerecuperabila din subdimensionare	0,00%
Depreciere externa (terenul aferent cladirii nu este supus evaluarii)		50,00%

VALOAREA JUSTA A CLADIRII
STATIE DE COMPRESOARE
(fara TVA)

60.050 lei

