



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL



România
Județul Suceava
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
Nr. 9884/ din 05.07.2018

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea vanzarii unor spatii proprietate private a municipiului Radauti, cu destinatia de cabinet medical / spatiu in care se desfasoara activitati conexe actului medical

Consiliul local al municipiului Radauti, judetul Suceava,
Avand in vedere:

- expunerea de motive a domnului primar al municipiului Rădăuți, județul Suceava, Nistor Tătar;
- raportul compartimentelor de specialitate;
- raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Radauti;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 53/29.03.2018 privind aprobarea inscrierii in cartea funciara in vederea inchirierii a unui imobil constructie si teren aflat in proprietatea privata a municipiului Radauti;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. "c", alin. (5), lit."b", art. 45 alin.(1) si alin.(3), din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art 1. Se aproba vanzarea prin licitatie publica cu strigare a spatiului situat in fosta maternitate Radauti, din strada Stefan cel Mare, nr. 25, municipiul Radauti, judetul Suceava, in suprafata utila de 60.74 mp, parte din imobilul constructiei identificat cadastral cu nr. C1 inregistrata in CF 32495-C1 a Municipiului Radauti.

Art 2. Se insuseste Raportul de evaluare, inregistrat la Unitatea Administrativ Teritoriala a municipiului Radauti cu nr. 7378 din 22.05.2018, intocmit de Evaluator Autorizat Simota Dorin Cristinel, pentru spatiul mai sus mentionat, cuprins in Anexa nr. 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art 3. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica a spatiului mentionat la art. 1, cuprins in anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art 4. (1) Se desemnează doi reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Radauti în Comisia pentru vânzarea bunurilor, după cum urmează:

- _____
- _____

(2) Se desemnează doi reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Radauti în Comisia de soluționare a contestațiilor pentru vânzarea bunurilor, după cum urmează:

- _____
- _____


Art 5. Comisia pentru vânzarea bunurilor menționate la articolul 1 va fi nominalizată prin Dispoziție a Primarului municipiului Radauti.

Art 6. Membrii comisiilor au dreptul la o indemnizație pentru activitatea depusă, în cuantum de 10% din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată ce constituie cheltuieli în sensul prevederilor art. 15 alin. (2) OUG 68/2008.

Art 7. Se împuternicește Primarul municipiului Radauti și Secretarul municipiului Radauti pentru a semna, în numele și pentru municipiul Radauti, actul de vânzare-cumpărare în formă autentică

Art 8. Primarul municipiului Radauti, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INITIATOR,
PRIMAR
Nistor Tatar**



RAPORT de EVALUARE

- Proprietate imobiliară -

Locația : str. Ștefan cel Mare , nr. 25, mun. Rădăuți, jud. Suceava

Client : Primăria mun. Rădăuți, jud. Suceava



*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
evaluatorului si al clientului*

SCRISOARE de TRANSMITERE

Catre,

Primăria mun. Rădăuți, jud. Suceava,

La solicitarea dumneavoastra, va transmitem scrisoarea ce insoteste documentatia de evaluare a proprietatii imobiliare situata in mun.Rădăuți, str.Ștefan cel Mare,nr.25, jud. Suceava,datele si informatiile sinteza rezultate ca urmare a aplicarii normelor si normativelor in vigoare, date structurate conform metodologiei ANEVAR, astfel:

Obiectul supus evaluarii: Proprietate imobiliara formata din:

- **Constructie – la parterul unei clădiri cu regim de inaltime P+1E ,cu Su = 60,74 mp;**

Nr.crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	Nivel	Su(mp)
1.	Spatiu comercial	-	32.495 - C1	parter	60,74

Scopul evaluarii: estimarea/determinarea **valorii adecvate** a imobilului in vederea stabilirii **valorii de piata .**

Data de referinta a evaluarii : 18 mai 2018;

Moneda in care se exprima valoarea :Lei ; Euro.

Date privind dreptul de proprietate:clădirea este proprietatea Primăriei mun. Rădăuți.

Valoarea propusă : sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si **opinia evaluatorului** care astazi 18 mai 2018, indica **valoarea de piata de :**

65.588 lei, adică șaziezeci și cinci mii cinci sute opt zeci și opt lei

Echivalent a **14.165 euro .**

Valoarea Nu contine TVA.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu principiile stabilite de *SEV 100 -Cadrul general* , care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si conditiilor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.Valoarea nu este un fapt cert , ci este o *opinie* fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea lui.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CUPRINS:

I.	Scrisoarea de transmitere	pag.2
II.	Cuprins	pag.4
	Rezumatul faptelor principale si al concluziilor.....	pag.5
	Opinia asupra valorii.....	pag.6
	Certificarea evaluatorului.....	pag.7
III.	Termenii de referinta ai evaluarii	pag.8
IV.	Prezentarea datelor	pag.11
V.	Analiza datelor si a concluziilor	pag.15
	Abordarea prin piață.....	pag.17
	Abordarea prin venit.....	pag. 21
	Concluzia asupra valorilor.....	pag.23

ANEXE

- Relevu spatiu comercial.

**Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,
Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120**



I.INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

Solicitant si utilizator : *Primăria mun. Rădăuți, jud. Suceava.*

Proprietar : *Primăria mun. Rădăuți, jud. Suceava.*

Data inspectiei proprietatii : *18 mai 2018;*

Data de referinta a evaluarii : *18 mai 2018;*

Evaluator autorizat : *ing. Simota Dorin , expert evaluator EPI , membru titular ANEVAR ,
nr.legitimatie 16120;*

Obiectul supus evaluarii - Proprietate imobiliara formata din:

- **Constructie** – la parterul unei clădirii cu regim de inaltime **P+1E** ,descrisă astfel:

Nr. crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	Nivel	Su(mp)
1.	Spatiu comercial	-	32.495 - C1	parter	60,74

Locatia proprietatii : *municipiul Rădăuți , str. Ștefan cel Mare , nr.25, jud. Suceava;*

Regim de inaltime : *la parterul unei construcții P+1E;*

Utilitati : *dezafectate – este necesar reabilitarea instalației de apă-canal;*

Finisaje :*nu exista;*

Dimensiuni/suprafete: **Constructie** :*Su = 60,74 mp;*

- **Utilizarea existenta** – la data inspectiei spațiul este folosit ca magazie pentru arhivă.

Sarcini

Conform informatiilor primite , proprietatea imobiliara are interdicția de înstrăinare și grevare de orice sarcini.

Raportul de evaluare este structurat pe urmatoarele capitole:

- *Introducere;*
- *Termenii de referinta ai evaluarii;*
- *Prezentarea datelor;*
- *Analiza datelor si concluziilor;*

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia** evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate la data de **18 mai 2018**, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport ,este de:

65.588 lei, adică șaiezeci și cinci mii cinci sute opt zeci și opt lei

Echivalent a : **14.165 euro;**

- **Valoarea Nu contine TVA.**
- **Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport;**
(Cursul valutar comunicat de **BNR** la data de **18 mai 2018** :1 euro = 4.6303 lei).

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- *Afirmatiile declarate de mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluzii se bazeaza pe informatii si date considerate de catre expertul evaluator ca fiind adevarate si corecte , precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, care a fost efectuata la data de **18 mai 2018**.*
- *Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt **obiective si impartiale**, dar limitate numai la ipotezele si concluziile limitative cunoscute si prezentate in raport si sunt analizele , opiniile si concluziile mele profesionale personale.*
- *In plus certific ca nu am interese anterioare, prezente sau de perspectiva , pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal sau influenta privind partile implicate in aceasta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.*
- *Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul lucrării si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.*
- *Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in conformitate cu Standardele de Evaluare. **ANEVAR - editia 2018**.*
- *Posed cunostintele, calificarea si experienta necesara pentru a oferi o evaluare **obiectiva si impartiala** .Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii incredintate.*

DECLARATIE & CONFORMITATE

*Ca evaluator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez , a fost realizat in concordanta cu **Standardele de Evaluare ANEVAR - editia 2018**, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport .Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea evaluata .*

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate ,iar remunerarea lucrării de specialitate nu se face in functie de satisfacerea unei anumite solicitari.

In asemenea conditii , subsemnatul ,in calitate de elaborator ,imi asum intreaga responsabilitate pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



II .TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea clientului/utilizatorului

Client/utilizator : Primăria municipiului Rădăuți, jud. Suceava.

Scopul evaluării

*Estimarea/determinarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare prezentata mai sus, asa cum este definita si in concordanta cu Standardele de Evaluare **ANEVAR – ediția 2018**.*

Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezent.

*Acest raport de evaluare este **destinat** numai pentru **scopul** solicitat si numai pentru **uzul** solicitantului .*

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara cu destinatie comercială.

Locatia:mun.Rădăuți, str.Ștefan cel Mare, nr.25, jud. Suceava.

Drepturi de proprietate evaluate

*Primăria mun. Rădăuți detine dreptul deplin de proprietate asupra imobilului (*spațiu comercial la parterul unei clădiri dispusă pe 2 niveluri , cu Su = 60,74 mp, inscris in CF .nr.32495 – C1 a UAT Rădăuți.*)*

Tipul valorii

*Tinand seama de scopul evaluării si de tipul proprietatii , s-a apelat la estimarea unei **valorii de piata** asa cum este definita de Standardele de Evaluare **ANEVAR editia 2018**.*

***Valoarea de piata** reprezinta „suma estimata pentru care un **activ** sau o **datorie** ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in*

care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Conceptul **valoare de piata** presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod **liber**.

Moneda raportului

Estimarea valorii este exprimata in **LEI si EUR**. Cursul valutar comunicat de **BNR** este de

1 euro = 4,6303 lei.

Data evaluarii

La baza intocmirii raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **mai 2017 – mai 2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in decada a doua a **lunii mai 2018**. Data raportului este **18 mai 2018**.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de **18 mai 2018**. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata , au fost analizate documentele , s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Declaratie de conformitate

Valoarea proprietatii imobiliare a fost estimata in conformitate cu **SEV ANEVAR**, respectiv:

- **SEV 100 -Cadrul general**
- **SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii;**
- **SEV 102- Implementare;**
- **SEV 103 – Raportare;**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;**
- **GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile.**

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza urmatoarelor materiale documentare:

- Documente si schite puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantul primariei mun. Radauti;
- Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018;
- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei , a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte-procentual si valoric - editata de MATRIXROM -BUCURESTI , ed.2018;
- Colectia de Buletine Informative editate de ANEVAR;

Restrictii de utilizare ,difuzare sau publicare

Raportul de Evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul biroului de urbanism din cadrul primariei mun. Radauti,, corectitudinea si precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia.

Raportul este destinat scopului si utilizarii precizate in continut, fiind strict confidential pentru client si utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanță.

Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza urmatoarelor ipoteze si conditii generale limitative:

Ipoteze generale

- Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de valoarea de piata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind **libera** de sarcini;
- Informatiile furnizate de reprezentantul unitatii sunt considerate a fi autentice, dar nu se poate garanta in totalitate precizia lor;
- Proprietatea a fost vizionata si inspectata personal de catre evaluator;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii de piata numai informatiile avute la dispozitie obtinute de la reprezentantul unitatii si prin cercetari proprii;
- Nu am facut nici o expertiza tehnica a structurii de rezistenta si nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatare normale;
- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si pentru **scopul** precizat de el.

Conditii limitative

- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului si a autorului lucrarii;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificati in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client si autorul nu-l va dezvalui unei alte persoane cu exceptia situatiilor prevazute de *Standardele de Evaluare ANEVAR* si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atenta unui corp judiciar calificat;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator;
- Posesia acestui raport sau a unei copii, nu confera dreptul de publicare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Descrierea zonei de amplasare

Nr. crt.	Caracteristici	Descriere
1.	Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona comercială: - intravilanul municipiului Rădăuți, zona A , str. Ștefan cel Mare, nr.25, jud. Suceava.
2.	Artere importante de circulatie in apropiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ str. Ștefan cel Mare.
3.	Caracterul edilitar al zonei	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier comercial – spații comerciale, prestări servicii, birouri, cabinete medicale; ▪ retea de transport in comun in apropiere cu mijloace de transport suficiente(microbuze, autobuze); ▪ unitati comerciale si de alimentatie publica cu activitati diverse, in apropiere (Lidl, Kaufland), cabinete medicale.
4.	Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rețeaua urbana de energie electrica: : exista ; ▪ rețea de incalzire: există; ▪ rețeaua urbana de gaze: exista; ▪ rețeaua urbana de apa- canalizare: exista; ▪ rețeaua urbana de telefonie, cablu tv, internet: exista;
5.	Ambient	<ul style="list-style-type: none"> ▪ trafic auto intens.

Concluzii

Zona de amplasare a imobilului supus evaluarii este o zona comercială, **solicitata** pe piata imobiliara a Municipiului Rădăuți

pe urmatoarele considerente:

- acces facil atat cu autovehicolul propriu cat si cu mijloacele de transport in comun;
- spatii comerciale cu o activitate diversificata in apropiere;
- amplasament favorabil.

Descrierea proprietatii imobiliare



Nr. crt.	Specificatii	Descriere
1.	Amplasament	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul pe care este amplasata constructia, in suprafata de 53,09 mp, are o forma geometrica regulata, suprafata din părțile comune este de 21,86 mp.
2.	Tipul constructiei	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cladire cu utilizare comercială :apartine de clădirea fostei maternități, la parter.
3.	Anul PIF.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ >50 ani.
4.	Orientare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
5.	Caracteristici constructive,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafete : constructia este formată din trei camere, două holuri și două grupuri sanitare, S.u = 60,74 mp ; ▪ Caracteristici constructive <ul style="list-style-type: none"> -Infrastructura: fundatii continui din b.a; -structura de rezistenta : structura clădirii este realizată pe zidărie portantă din cărămidă; -inchideri perimetrare si compartimentare: blocuri din cărămidă; -Plaseu peste nivele: din lemn de rasinoase ecarisat; -scară interioară pentru acces intre nivele din b.a. - Acoperis : tip sarpanta pe scaune din lemn cu contrafise; -Invelitoare :din tabla;
6.	Finisaje	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioare – nivel inferior cu un grad de uzură ridicat; <ul style="list-style-type: none"> -tamplarie exterioara - din lemn de rășinoase cu un grad de uzură foarte ridicat; ▪ Interioare – nivel inferior cu un grad de uzură foarte ridicat; <ul style="list-style-type: none"> -tâmplărie interioară – din lemn de rășinoase cu un grad de uzură foarte ridicat, -pardoseli – din beton mozaicat , cu un grad de uzură ridicat; -tavanul- este din scândură de rășinoase nefinisată.
7.	Utilitati	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatii electrice : se recomandă înlocuirea instalației deoarece are durata de viață depășită.; ▪ Apa-canalizare : instalația de apă - canal nu funcționează , necesită reparație capitală; ▪ Instalatii incalzire : nu exista.
8.	Imprejmuiri, cai de acces	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Șoseaua Ștefan cel Mare.
9.	Ambient	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Placut, civilizată

Constructia este o cladire **veche**, fara probleme vizibile de structura, fara probleme de infiltratii la fundatii. Starea tehnica a constructie :estimata ca fiind **satisfăcătoare**, elementele arhitecturale, forma cat si dispunerea constructiei in incinta , confera acesteia **personalitate si identitate** in aria urbanistica a zonei .

Analiza pietei imobiliare

Nr. crt.	Specificatie	Descriere
1.	<p>Definirea pietei si Subpietei</p> <p>Oferta competitiva</p>	<p>In cazul proprietatii evaluate , pentru identificarea pietei sale specifice , s-au analizat o serie de factori , incepand cu tipul proprietatii.</p> <p>Tinand cont de specificul zonei si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spatiilor cu destinatie mixta , rezidential, comerciala/prestari servicii.Piata imobiliara, pentru astfel de proprietati, este <i>in declin</i> in municipiul Radauti.</p> <p>Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica .</p> <p>Recenta criza internationala, resimtita si la nivel local, a facut ca <i>cererea</i>, care in trecut era mult mai mare decat <i>oferta</i>, pentru toate zonele municipiului, sa se stabilizeze la acelasi nivel si pentru zona luata in considerare.</p> <p>In ceea ce priveste Oferta competitiva, pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii, aceasta este <i>medie</i>.</p> <p>Preturile acestora au cunoscut o <i>scadere</i> fata de anul 2009, fenomen generalizat la nivel national, care are la baza mai multi factori, printre care:</p> <ul style="list-style-type: none"> -scaderea raportului dintre <i>cerere si oferta</i>; -restrictiile de creditare impuse de banci; -reducerea activitatii la un mare numar de agenti economici; -pierderea locurilor de munca pentru multi dintre cei plecati in strainatate; -scaderea nivelului de trai; <p>Multe din imobilele cumparate in anii trecuti sunt oferite de proprietari pentru <i>inchiriere</i>.</p>
2.	<p>Cererea solvabila</p>	<p>Cererea solvabila de imobile cu utilizare mixta este relativ mai <i>mica</i> decat <i>oferta</i> si se manifesta din partea persoanelor juridice si in egala masura a familiilor cu o situatie economica foarte buna . Dorinta de a</p>

		<i>inchiria primeaza fata de a cumpara.</i> Avand in vedere situatia actuala a economiei mondiale si implicit a celei romanesti, se apreciaza ca pentru perioada cel putin urmatoare, pretul imobilelor amplasate in zona proprietatii ,vor continua sa scada.
3.	Echilibrul pietei	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tinand cont de informatiile existente pe piata , se poate afirma ca la acest moment , piata este una a cumparatorului , oferta fiind superioara cererii
4.	Oferta de imobile similare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In <i>crestere</i> pentru spatiile comerciale si /sau administrative amplasate in zona <i>proprietatii de evaluat.</i>
5.	Cererea de imobile similare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Redusa</i> fata de anii anteriori.
6.	Echilibrul pietei cerere/oferta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Scaderea raportului dintre <i>cerere si oferta.</i>
7.	Chirii pentru proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> • Minim : 5 eur/mp/luna; • Maxim : 10 eur/mp/luna;
8.	Preturi in zona pentru terenuri similare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim : 75 eur/mp ▪ Maxim : 100 eur/mp;

Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata proprietatilor imobiliare din municipiul Radauti este **dezechilibrata** ,datorita urmatoarelor factori:

- *scaderea raportului dintre cerere si oferta (dezechilibru in favoarea ofertei);*
- *deprecierea accentuata a valorilor proprietatii, tendinta ce se va mentine si in perioada urmatoare;*

Astfel, dorinta de a **inchiria** proprietati imobiliare ,primeaza fata de cea de a **cumpara**.

IV.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila ,probabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite care este fizic posibila , fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- ✓ Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- ✓ Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In ambele situatii trebuie sa fie indeplinite 4 criterii:

- ✓ *permisa legal;*
- ✓ *fizic posibila;*

- ✓
- ✓ *fezabila financiar;*
- ✓ *maxim productiva*

Practic tinand cont de tipul cladirii si de amplasamentul acesteia , cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de **Spatiu comercial - cabinet medical.**

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de **C.M.B.U.** aceasta abordare este **permisibila legal**, indeplineste conditia de **fizic posibila** , este **fezabila financiar** si este **maxim productiva**.

Modul de abordare a valorii - evaluarea proprietatii imobiliare

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare.

Pentru exprimarea unei opinii asupra valorii unui bun se vor folosi metode specifice , care se incadreaza in trei abordari distincte ale evaluarii:

- ✓ *abordarea prin piata;*
- ✓ *abordarea prin venit;*
- ✓ *abordarea prin cost.*

Relevanta fiecărei dintre cele trei abordari poate fi diferita in functie de situatia concreta, insa pentru a obtine o concluzie credibila asupra valorii estimate, este recomandabil utilizarea a cel puțin doua abordari sau metode.

Evaluarea proprietatii a fost facuta pe baza datelor furnizate de beneficiar si a observatiilor facute in teren de catre evaluator.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este aplicabilă în procesul de evaluare în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței a unor spații comerciale similare cu cel evaluat.

Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a spațiului comercial evaluat este direct în relație cu prețurile unor spații comerciale competitive și comparabile.

În abordarea prin metoda comparațiilor directe, proprietatea analizată a fost comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețurile de cotație sau ofertele de preț. Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate.

Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor directe, au fost analizate toate elementele comparației de bază ale obiectivelor de evaluat și ale celor comparabile depistate în zonă, stabilindu-se diferențele rezonabile dintre acestea și care au influențe semnificative asupra valorilor. Pentru fiecare element de comparație care a prezentat diferențe, au fost evaluate ajustările necesare pentru corecții.

Pentru terenuri, a fost determinată, ca element de calcul și comparație edificatoare, valoarea estimată unitară de suprafață (lei / mp și euro / mp). În contextul analizat, există oferte în aceeași zonă, atât de terenuri, cât și de construcții, existând cereri care să echilibreze într-o oarecare măsură ofertele. Valoarea de piață stabilită de evaluator reprezintă prețul cel mai probabil pe care piața îl poate oferi.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit poate fi aplicată atât în estimările valorii de piață cât și al altor tipuri de valori. Metoda prin capitalizarea veniturilor consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare. Metoda prin capitalizarea veniturilor poate fi utilizată cu credibilitate numai atunci când sunt disponibile informații comparabile relevante.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare este bazată pe premisa că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate în bani.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți este:

$$\text{VALOARE} = \text{Venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

- **Venitul brut potențial (VBP)** - este venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

- **Venitul brut efectiv (VBE)** - este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

- **Venitul net din exploatare (VNE)** - este venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare înainte de scăderea amortizării și a serviciului aferent creditului ipotecar.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este bazată pe ipoteza că participanții pe piață fac legătura între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare se estimează prin adăugarea, la valoarea de piață a terenului, a costului de înlocuire a echivalentelor moderne ale construcțiilor existente din care se scade apoi deprecierea amenajărilor terenului și construcțiilor (deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică) apărută din diferite cauze. Se include profitul normal pe care îl obține antreprenorul. Deoarece la ora actuală piața imobiliară din municipiul Rădăuți este una activă, vom folosi în determinarea valorii de piață abordarea prin piață și abordarea prin venit.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Abordarea prin piață, se bazează pe proprietăți similare care sunt comparate cu proprietatea evaluată.

Adică valoarea proprietății imobiliare evaluate tinde să fie dată de prețul care ar fi plătit pentru cumpărarea unei proprietăți imobiliare similare.

Criteriul de comparație folosit este prețul total achitat integral.

Tehnica aplicată pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este analiza pe perechi de date.

Pentru determinare valorii de piață a proprietății evaluate au fost identificate și cuantificate condițiile cantitative pe baza analizei de date, proces în care tranzacțiile au fost comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

În cadrul acestei tehnici au fost selectate 3 oferte de vânzare (*comparabile*), similare cu proprietatea imobiliară de evaluat. Aceste comparabile au fost analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii proprietății imobiliare de evaluat.

Comparabila 1. Vand spatiu ULTRA CENTRAL la etajul 1.

[Radauti, judet Suceava](#) Aduagat La 22:12, 11 mai 2018, Numar anunt: 23482445

Oferit de [Proprietar](#)

Vanzare/Inchiriere [Vanzare](#)

Suprafata utila = 35 m²

Pret = 30.000 euro

Spatiul se afla în centrul orasului Radauti, pe strada Stefan cel Mare, nr.21, vis a vis de Biserica Catolica, la etajul 1 al fostului Complex Mestesugaresc. Spațiul este complet renovat, izolat termic pe interior, incalzit, dispune de grup sanitar propriu cat : grup sanitar comun pe casa scarii.

Este compus din doua camere avand in total 35 mp. Spatiul este gol, putand fi predat imediat.

Fara schimburi.

Comparabila 2. Vand sau ofer spre inchiriere Spatiu Comercial in Radauti 90 m utili

[Radauti, judet Suceava](#) Aduagat La 09:22, 20 aprilie 2018, Numar anunt: 160933763

Oferit de [Proprietar](#)

Vanzare/Inchiriere [Vanzare](#)

Suprafata utila = 90 m²

Pret = 53.000 euro

Spatiu comercial in suprafata de 90 metri patrati utili, situat in Radauti str. Volovatului 83. doua intrari in fata si inca una cu rampa in spate.

Comparabila 3. Spatiu comercial, de inchiriat / vanzare

Radauti, zona Central

Strada Volovatului, Nr.67 Preț pornire: 47.665 EUR

[alte detalii pret](#)

- Suprafață totală: 80 mp
- Regim înălțime: P+1E
- Modificat la:

Element de comparație	Proprietate de eval.	Proprietatea 1	Proprietatea 2	Proprietatea 3
Preț vânzare (euro)		30.000	53.000	47.665
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corecție tranzacție(euro)		-1.500(-5%)	-2.650(-5%)	-2.383(-5%)
Pret corectat(euro)		28.500	50.350	45.282
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție pentru dreptul de proprietate(euro)		0	0	0
Preț corectat(euro)		28.500	50.350	45.282
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	La piata
Corecție pt. finanțare(euro)		0	0	0
Preț corectat(euro)		28.500	50.350	45.282
Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective
Corecție condiții de vânzare(euro)		0	0	0
Preț corectat(euro)		28.500	50.350	45.282
Condiții de piață		recent	recent	recent
Corecție ptr. condițiile pieței(euro)		0	0	0
Preț corectat(euro)		28.500	50.350	45.282
Localizare		aceeași	mai slaba	mai slaba
Corecții ptr. localizare(euro)		0	+15.105(+30%)	+13.585(+30%)
Preț corectat(euro)		28.500	65.455	58.867
Zonarea		aceeasi	Mai slaba	Mai slaba
Corecție zonare(euro)		0	+6.546(+10%)	+5.887(+10)

Preț corectat(euro)		28.500	72.001	64.754
Suprafata utila(mp)	60,74	35	90	80
Corectie supraf. Utila(euro)		+20.960	-23.408	-15.589
Pret corectat(euro)		49.460	48.593	49.165
Finisaje	Fara finisaje	superioare	superioare	superioare
Corectie finisaje(euro)		-22.257(-45%)	-21.867(-45%)	-22.124(-45%)
Pret corectat(euro)		26.203	26.726	27.041
Vechime(ani)	>50	40	38	35
Corectie vechime(euro)		-5.251(-20%)	-5.373(-20%)	-4.425(-20%)
Pret corectat(euro)		20.952	24.053	24.337
Regim de inaltime	la parter	la etajul 1	la parter	2 nivele(P+E)
Corectie regim de inaltime(euro)		-1.279(-5%)	0	-4.867(-10%)
Pret corectat(euro)		19.673	21.353	19.470
Utilitati		CE,A,C	CE,A,C	CE,A,C
Corectie utilitati(euro)		-1.967(-10%)	-2.135(-10%)	-1.947(-10%)
Preț corectat(euro)		17.706	19.218	17.523
Fatada la strada	Nu are	da	da	da
Corectie fatada la strada(euro)		-3.541(-20%)	-3.844(-20%)	-3.505(-20%)
Pret corectat(euro)		14.165	15.374	14.018
Corecție totală brută(euro)		55.255	78.278	67.054
Valoarea propusă		14.165 euro	65.588 lei	

Prin însumarea valorilor absolute a corecțiilor (valoarea brută), se poate estima valoarea proprietății de evaluat. Astfel, se observă că proprietatea 1 înregistrează cea mai mică valoare a corecției brute, și atunci prețul ei corectat poate fi atribuit ca valoare de piață proprietății de evaluat.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, folosind abordarea prin piață este de 69.588 lei respectiv 14.165 euro.

Abordarea prin venit

Metoda prin capitalizarea veniturilor poate fi aplicata atat in estimarile valorii de piata cit si al altor tipuri de valoarea. Metoda prin capitalizarea venitului considera ca valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare. Metoda prin capitalizarea veniturilor poate fi utilizata cu credibilitate numai atunci cind sunt disponibile informatii comparabile relevante.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, in valoarea lor prezenta. Folosirea capitalizarii veniturilor in evaluarea proprietatilor imobiliare este bazata pe premisa ca valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietati este:

$$\text{VALOARE} = \text{Venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

- **Venitul brut potential (VBP)** - este venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor operationale.

- **Venitul brut efectiv (VBE)** - este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

- **Venitul net din exploatare (VNE)** - este venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului aferent creditului ipotecar.

Determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pe durata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

Pentru proprietatea imobiliară de evaluat s-a luat valoarea chiriei de 300 euro/lună.

Pentru cheltuielile fixe avem:

1% din VBE pentru valoarea impozitului pe clădiri și teren, 0,5% din VBE pentru nivelul cheltuielilor cu asigurarea proprietății imobiliare, 33,5% din VBE reprezintă nivelul cheltuielilor cu reparațiile și întreținerea proprietății imobiliare pentru a menține proprietatea imobiliară la un standard corespunzător din punct de vedere al funcționalității. Gradul de ocupare l-am luat 65%, deoarece întotdeauna există o perioadă de timp până când este închiriată o proprietate imobiliară.

Ipoteze folosite:

proprietatea de evaluat:

- aria utila – 60,74 mp,
- preț chirie – 300 euro/luna,
- chiriașii își plătesc direct utilitățile (salubritate, apă-canal, electricitate, încălzire, condiționare aer, etc.).
- se consideră o rată de capitalizare a veniturilor de 9%, având în vedere condițiile pieței și dorința cumpărătorului de recuperare rapidă a investiției.

Capitalizarea directă a veniturilor este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății. Convertirea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor multiplicator corespunzător.

Metoda capitalizării directe a veniturilor presupune:

- determinarea venitului brut potențial (VBP), VBP este suma totală a veniturilor din chirie în ipoteza unui grad de ocupare de 100% obținut anual,
- calculul venitului net din exploatare (VNE), care rezultă prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare.

În cazul de față avem grad de ocupare 65%.

- estimarea ratei totale de capitalizare (ro).

În vederea estimării ratei de capitalizare, s-au folosit trei imobile similare cu cel evaluat, care s-au oferit pentru tranzacționare, cu următoarele caracteristici:

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
PRET DE VANZARE(lei)	171.118	164.967	189.953
Chirie anuală(lei)	26.893	29.472	32.050
Grad de ocupare	65%	65%	65%
VBP(lei)	26.893	29.472	32.050
VBE(lei)	17.480	19.157	20.833
Cheltuieli fixe(lei)	437	479	521
Impozit+ asigurare(lei)(2,5%)	437	479	521
Cheltuieli variabile(lei)(20%)	3.496	3.431	4.167
Reparatii si intretinere(lei)	3.496	3.431	4.167
Cheltuieli de exploatare(lei)	3.933	3.910	4.688
VNE(lei)	13.547	15.247	16.145
Rata de capitalizare	8%	9%	8,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 8% și 9%.

Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferenței între proprietatea evaluată și fiecare dintre proprietățile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre proprietatea evaluată și proprietatea nr. 2, opinăm în alegerea ratei de capitalizare pentru construcții egală cu 9%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare pentru construcții este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

La aplicarea acestei metode se va apela la presupunea ca proprietarul isi propune obtinerea veniturilor numai d exploatarea spatiului prin inchirieri.

Deci avem:

	Spațiu de evaluat	
	Chirie euro/lună	Valoare chirie (euro)
Venit brut potential anual	300	3.600
Venit brut efectiv(euro)-(grad de ocupare 65%)		2.340
Cheltuieli fixe(lei): - impozit +asigurare(1,5%)		35
Cheltuieli variabile(euro): - ch. adm+ ch. reparatii(33,5%)		784
Total cheltuieli exploatare(euro)		819
Venit net anual -exploatare(euro)		1.521
Rata de capitalizare		0,09
Valoare de piață a proprietății imobiliare(euro)		16.900
Valoare de piață a proprietății imobiliare(lei)		78.252

Valoarea de piata a proprietății imobiliare folosind abordarea prin venit este de :

78.252 lei; echivalent a : 16.900 euro.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Valorile au fost *reconciliate*.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul proprietății spațiu comercial – cabinet medical și scopul evaluării, este **abordarea prin piață**.

Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, **opinia evaluatorului**, este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **abordarea prin piață**, în urma aplicării careia, valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată la :

65.558 lei, adică șaiszeci și cinci mii cinci sute cincizeci și opt lei

Echivalent a : **14.165 euro**.

Cursul valutar comunicat de BNR la data de 18 mai 2018: 1 euro = 4,6303 lei.

- Valoarea estimată **Nu conține TVA**.

Data,

18 mai 2018

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

BIBLIOGRAFIE

1. Standardele de evaluare ANEVAR – Ediția 2018,
2. Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, autor Corneliu Șchiopu,
3. Investigări la fața locului pentru constatarea soluțiilor constructive utilizate pentru construcții, și a stării fizice efective a acestora.

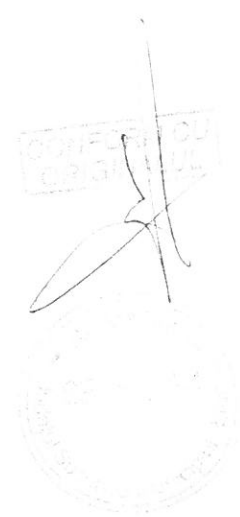
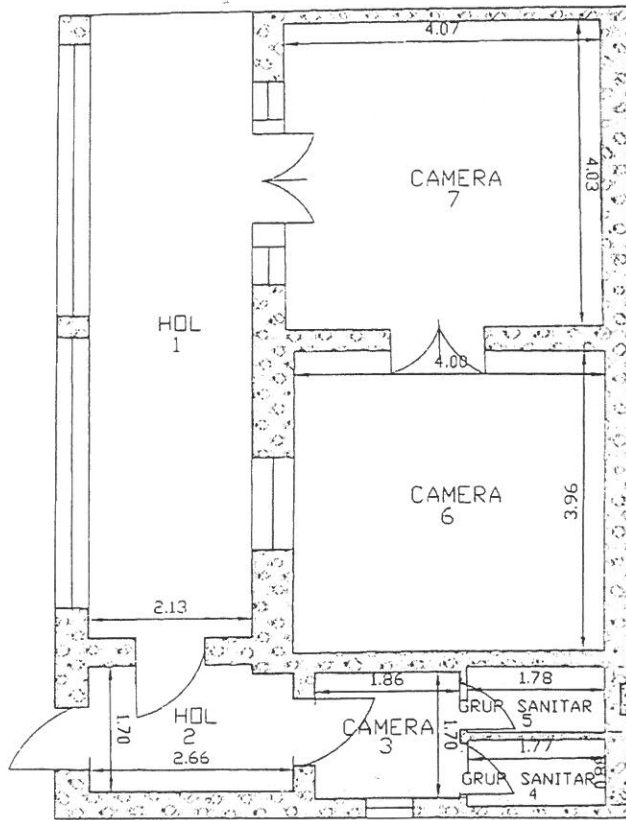
ANEXA la H/L 53/29.03.2018

RELEVU - PROPUNERE

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata [mp]	Adresa imobilului
32495	60.74	MUNICIPIUL RADAUTI, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 25

Cartea Funciara colectivă nr.	32495-CI	U A T	RADAUTI
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	HOL	17.57
2	HOL	4.50
3	CAMERA	3.16
4	GRUP SANITAR	1.57
5	GRUP SANITAR	1.57
6	CAMERA	15.92
7	CAMERA	16.45
Suprafață utilă = 60.74 mp		
Suprafață din terenul aferent construcției = 53.09 mp		
Suprafață din părțile comune = 21.86 mp		
Executant,		Data
		07.02.2018

Președinte de ședință
 Consilier local
IONA IORDANA ANDREI

Secretar al municipiului,
Marinică SOFRONI

CAIET DE SARCINI

al licitației cu strigare organizată pentru vânzarea unui spațiu medical/activități conexe medicale, situat în Municipiul Radauti, strada Stefan cel Mare, nr. 25

CAPITOLUL I. Obiectul și scopul licitației

Art.1. Obiectul licitației este spațiul în suprafața de 60.74 m² situat în imobilul (fosta maternitate Radauti) din strada Stefan cel Mare, nr.25, municipiul Radauti, parte din imobilul construcției identificat cadastral cu nr. C1 înscrisă în CF 32495-C1.

Art.2. Scopul licitației este creșterea bugetului local al municipiului Radauti prin valorificarea spațiului în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II. Prevederi obligatorii

Art.3. Licitația se va desfășura conform Capitolului III din OUG nr. 68 din 28.05.2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Ofertanți pot fi medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimiiștii, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical, precum și persoanele juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale.

Art.5. Taxa de participare la licitație este de 1000 lei, suma ce va fi depusă numerar la casieria primăriei Municipiului Radauti sau prin virament în contul RO88TREZ59521360250XXXXX deschis la Trezoreria Radauti.

Art.6. Garanția de participare la licitație este de 6558 lei și va fi constituită prin depunerea sumei în contul RO50TREZ5955006XXX000098 deschis la Trezoreria Radauti, sau printr-un instrument de garanție bancară.

Art.7. Prețul de pornire al licitației este prețul minim stabilit conform raportului de evaluare din luna mai 2018 și este de **65588 (sasezecisicincideciincisuteoptzecisioptlei) lei.**

Art.8. Pasul de licitație este de 5%.

Art.9. Activitatea în spațiul vândut se va desfășura conform scopului prevăzut în OUG nr. 68/2008, cu respectarea reglementărilor în materie sanitar-veterinară, a celor privind sănătatea și securitatea muncii, protecția mediului și protecția în situații de urgență; în acest sens, noul proprietar va răspunde juridic pentru nerespectarea actelor normative incidente.

Art.10. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică, în termenul prevăzut de OUG nr. 68/2008, după depunerea de către ofertantul câștigător a sumei reprezentând prețul de adjudecare.

Art.11. Contractul de vânzare-cumparare va cuprinde clauze obligatorii în conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2008, dintre care enumerăm, fără titlu exhaustiv:

- a) Spațiul nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical respectiv;
- b) Anual, o comisie formată din doi reprezentanți ai vânzătorului și un reprezentant al colegiului medicilor din raza Județului Suceava va verifica îndeplinirea condițiilor prevăzute la punctul (a);
- c) În cazul încălcării condițiilor prevăzute la punctul (a), contractul de vânzare-cumparare se consideră rezolvit de drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau altă formalitate.

Art. 12. - (1) Vânzarea spațiilor medicale se poate face cu plata în rate către cumpărătorul caruia i s-a adjudecat licitația în funcție de opțiunea acestuia, în următoarele condiții:

a) avans de 15% din prețul de vânzare;

b) rate lunare, eșalonate pe un termen de maximum 15 ani, cu posibilitatea cumpărătorului de a obține acordarea unui termen de grație de un an; cumpărătorul poate opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată;

c) perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(2) În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumparare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

(3) În situația prevăzută la alin. (2), imobilele reintră în proprietatea privată a municipiului Radauti, în condițiile legii, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

Art. 13. - În cazul vânzării în rate a spațiului medical, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat.

Art. 14. (1) Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate al statului, precum și înscrierea ipotecii prevăzute la art. 13 sunt suportate de către cumpărător.

(2) Cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului medical, altele decât cele prevăzute la alin. (1), sunt suportate de vânzător din bugetul propriu, iar în cazul încheierii contractului de vânzare-cumparare, acestea se deduc cu prioritate din încasările obținute.

Art. 15. Predarea-primirea posesiei spațiului și terenului - care fac obiectul vânzării - împreună cu documentația cadastrală aferentă, va fi consemnată într-un proces verbal semnat de ambele părți.

Sef serviciu I.T.

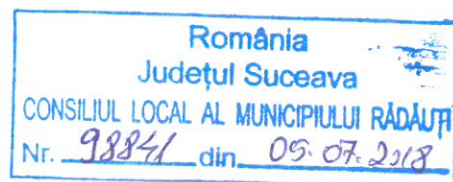
Silviu-Victor URSESCU

Consilier asistent,

Lenuta HURJUI



JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
PRIMAR



EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii unor spatii proprietate private a municipiului Radauti, cu destinatia de cabinet medical / spatiu in care se desfasoara activitati conexe actului medical

Stimati consilieri,

Prin proiectul de hotarare de fata propun vanzarea prin licitatie publica a spatiului situat in fosta maternitate Radauti, din strada Stefan cel Mare, nr. 25, municipiul Radauti, judetul Suceava, in suprafata utila de 60.74 mp, parte din imobilul constructiei identificat cadastral cu nr. C1 inscrisa in CF 32495-C1. Constructia situata in strada Stefan cel Mare nr.25 este in proprietatea privata a municipiului Radauti in ea functionand 2 cabinete medicale individuale, un spatiu al SC Medical Test, iar in spatiul de la etaj, a functionat, pana in data de 01.06.2018, Directia de Sanatate Publica Suceava - Compartimentul Teritorial Radauti.

Spatiul propus spre vanzare are suprafata utila de 60,74 mp, iar partile comune sunt in suprafata de 21,86 mp reprezentand parte din holuri de acces si casa scarii.

Avand in vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare, precum si faptul ca spatiul mai sus mentionat nu a fost deținut în mod legal de catre medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimistii, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical, propun a fi vandut la licitatie, ca urmare a cererii nr 7476/23.05.2018 formulata de catre psiholog Ardelean Marioara.

Conform rapoartelor de specialitate, este necesara aprobarea evaluarii prin Hotararea Consiliului Local a municipiului Radauti.

In considerarea celor de mai sus, propun un proiect de hotarare prin care:

- Se supune aprobarii pretul de 65588 lei / 14165 Euro conform Raportului de evaluare, pentru vanzarea la licitatie a spatiului de 60.74 mp, situat in cladirea fostei maternitati Radauti, din strada Stefan cel Mare, nr 25, municipiul Radauti, judetul Suceava.
- Se supune aprobarii caietul de sarcini pentru vânzarea la licitație, în condițiile prevăzute de OUG nr. 68/2008, a imobilului menționat la punctul (1).
- Se propune desemnarea a doi consilieri locali pentru a fi membri în Comisia de vânzare a spatiului mai susmentionat, precum și în Comisia de soluționare a contestațiilor.

INITIATOR,
PRIMAR
Nistor Tatar



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RADAUTI
SERVICIUL IMPOZITE SI TAXE si COMPARTIMENTUL LOCATIV



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii unor spatii proprietate private a municipiului Radauti, cu destinatia de cabinet medical / spatiu in care se desfasoara activitati conexe actului medical

Analizând prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cererea nr. 7476/23.05.2018 formulata de catre psiholog Ardelean Marioara, prin care solicita cumpararea spatiului de 60.74 mp, situat in cladirea fostei maternitati Radauti, din strada Stefan cel Mare, nr 25, municipiul Radauti, judetul Suceava.

Propunem spre aprobare pretul evaluat al spatiului ce va fi vandut prin licitatie publica cu strigare.

Vanzarea la licitatie a acestui spatiu necesita si aprobarea de catre consiliul local a caietului de sarcini, in care se vor mentiona obiectul licitatiei, pretul de pornire a licitatiei si pasul de licitatie, cuantumul taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie si alte date in conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2008.

Pretul de pornire a licitatiei are la baza raportul de evaluare intocmit de Simota Dorin-Cristinel, expert ANEVAR conform prevederilor legale.

Acest pret este just avand in vedere statiul fizic al spatiului scos la licitatie.

De asemenea, este necesara desemnarea de catre Consiliul Local al municipiului Radauti a cate doi consilieri locali pentru a face parte din Comisia de vanzare, respectiv Comisia de solutionare a contestatiilor.

Sef serviciu urbanism,
Ing Gabriel D. Flutur

Sef serviciu impozite sit taxe
Silviu-Victor URSESCU

Responsabil compartiment locativ,
Lenuta Hurjui