

**PROIECT DE HOTĂRARE**

**privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a cinci imobile, apartinand domeniului privat al municipiului Radauti, situate in str.Tolocii f.n , str.Gheorghe Tofan f.n , str.Mihail Kogalniceanu nr.19 si str. Sfantul Dumitru f.n**

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

- expunere de motive a primarului nr.-----din-----;
  - rapoartele serviciului si compartimentului de specialitate nr.-----din-----;
  - raportul comisiei de specialitate nr.-----din-----;
  - prevederile H.C.L nr.103/29.05.2018 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Radauti, judetul Suceava;
  - raportul de evaluare –proprietate imobiliara -teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR inreg.la Primaria municipiului Radauti sub nr.18162/13.12.2018;
  - raportul de evaluare –proprietate imobiliara -teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR inreg.la Primaria municipiului Radauti sub nr.17934/10.12.2018;
  - raportul de evaluare –proprietate imobiliara -teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR inreg.la Primaria municipiului Radauti sub nr.17933/10.12.2018;
  - raportul de evaluare –proprietate imobiliara -teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR inreg.la Primaria municipiului Radauti sub nr.17935/10.12.2018;
  - raportul de evaluare proprietate imobiliara –teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR in noiembrie 2018;
  - extrasele de carte funciara pentru informare eliberat de BCPI Radauti la cereriile nr.29243/29.08.2018,39569/21.11.2018,40018,40024 si 40025/22.11.2018;
  - planurile de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200 si 1 :500 ;
  - cererea depusa la Primaria municipiului Radauti de numitul Sepciuc Toader inreg.sub nr.42817/06.11.2018;
  - cererea depusa la Primaria municipiului Radauti de numitul Stefanescu Ana inreg.sub nr.43793/03.12.2018;
  - cererea depusa la Primaria municipiului Radauti de numitul Pomohaci Dumitru-Dorel inreg.sub nr.43860/04.12.2018;
  - cererea depusa la Primaria municipiului Radauti de numitul Pomohaci Constantin –Bogdan inreg.sub nr.43859/04.12.2018;
  - adresele nr.17388/12.12.2018,13724 si 17488 /13.12.2018 a Serviciului de urbanism si a.t;
  - tabelele cu propunerile comisiei constituite prin Dispozitia Primarului nr.334/24.05.2017 inreg.sub nr.17541/04.12.2018 si 18096/12.12.2018;
- In temeiul art.36 alin.(2) lit.”c”,alin.(5),lit.”b”,art.45 alin.(3),art.123 alin.(1) si (2) ,din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**HOTARASTE:**

Art.1. Se aproba vanzarea prin licitatie publica a 5(cinci) parcele de teren aflate in proprietate privata a municipiului Radauti, judetul Suceava, identificate conform tabelului de mai jos, in conformitate cu normele legale in domeniu, in urmatoarele conditii:

Nr.crt	Adresa (Strada,nr.)	CF	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoarea de incepere a licitatie lei	Taxa de participare la licitatie lei	Garantia de participare la licitatie
1	str.Tolocii f.n	54042	54042	700	13.546	100	1355
2	str.Gheorghe Tofan f.n	54289	54289	207	15.723	100	1572
3	str.Mihail Kogalniceanu nr.19	54295	54295	25	1.918	100	192
4	str.Sfantu Dumitru f.n	54294	54294	200	25.818	100	2582
5	str.Sfantu Dumitru f.n	54293	54293	112	13.156	100	1316

Art.2. Se insusesc Rapoartele de evaluare intocmite de expert evaluator atestat ANEVAR in luna noiembrie si decembrie 2018 conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art.3. Se aproba Caietul de sarcini pentru procedura vanzarii prin licitatiei publice conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art. 4. (1) Comisiile de licitatie si de solutionare a contestatiilor vor fi constituite prin dispozitia primarului municipiului Radauti si vor fi alcatuite dintr-un numar de 5 membri (2 consilieri locali si 3 functionari publici) cu drept de vot si 1 secretar ( functionar public) fara drept de vot;

(2) Se desemneaza domnii consilieri locali \_\_\_\_\_ si \_\_\_\_\_ membrii in comisia de licitatie;

(3) Se desemneaza domnii consilieri locali \_\_\_\_\_ si \_\_\_\_\_ membrii in comisia de contestatie;

(4) Se desemneaza domnul consilier local \_\_\_\_\_ supleant in comisia de licitatie;

(5) Se desemneaza domnul consilier local \_\_\_\_\_ supleant in comisia de contestatii;

Art.5 Se imputerniceste Primarul municipiului Radauti sa semneze actele de vanzare-cumparare.

Art.6 Primarul municipiului Radauti, judetul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

**INITIATOR,  
PRIMAR  
Nistor Tatar**



Județul Suceava  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI  
Nr. 17933 / din 10.12.2018  
Anexe

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Obiective:**

Teren

**Proprietar:**

Mun. Rădăuți, jud. Suceava – domeniul privat

**Amplasament** : Mun. Rădăuți , str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava



**Evaluator:**

- Ing. Simota Dorin - expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR

decembrie 2018



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 ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către d-nul Pomohaci Constantin Bogdan,  
mun. Rădăuți, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava,**

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este situată pe str. Sfântul Dumitru, nr. 10, vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 200 m.p., are numărul cadastral 54.294 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :  
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate la data de 04.12.2018 este de:

**$V_T = 25.818$  lei,  
 $V_T = 5.550$  euro.**

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 04.12.2018.  
Cursul valutar de referință este 4,6519 lei/euro.  
Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților. Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CUPRINS

### 1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Ipoteze și condiții limitative;
- 1.2 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării;
- 1.3 Definirea valorii și data estimării valorii;
- 1.4 Modul de exprimare a valorii estimate;
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate;

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică;
- 2.2 Tipul proprietății și definirea pieței;
- 2.3 Descrierea zonei;
- 2.4 Informatii despre amplasament;
- 2.5 Analiza pieței. Starea pieței;
- 2.6 Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai buna utilizare;
- 3.2 Evaluarea terenului;
- 3.3 Metoda comparației vânzărilor;
- 3.4 Metoda capitalizării rentei funciare;
- 3.5 Reconcilierea valorilor;

### 4. ANEXE

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă,
- Extras de carte funciară nr. 40.025 din 22.11.2018,

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CERTIFICAREA VALORII

Subsemnatul ing. Simota Dorin , expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția - 2018, și corespunzător cu Codul Deontologic IVS al evaluatorului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 04.12.2018, iar data inspectiei este 04.12.2018.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Valoarea de piață finală estimată pentru proprietatea imobiliară subiect – teren - al acestui raport de evaluare este de **25.818 lei (5.550 euro)**. Valoarea euro este dat de cursul de referință din data de 04.12.2018 și este de 4,6519 lei.

Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE

Obiectul lucrării îl constituie EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE – teren , S<sub>T</sub> = 200 mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este situată în vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 200 m.p., are numărul cadastral 54.294 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pentru a afla valoarea estimată a proprietății imobiliare mai sus menționate s-au folosit următoarele metode:

- **metoda comparației vânzărilor – obținându-se valoarea de 25.818 lei(5.550 euro),**
- **metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 27.900 lei(5.998 euro);**

Pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate, evaluatorul a ținut cont de următoarele criterii: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Ca urmare a acestui fapt valoarea de piață estimată la data de 04.12.2018 este **25.818 lei, respectiv 5.550 euro**. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere în vederea vânzării, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
ing. Simota Dorin



---

## 1. PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Ipoteze generale și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
- presupunem proprietatea liberă de sarcini; nu există extras de carte funciară actualizat,
- toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
- presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
- afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
- se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
- nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
- presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
- ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
- au fost inspectate vizual și identificate starea terenului;
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;
- Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

### 1.2. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei mun. Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.



### 1.3. Definirea valorii și data estimării valorii.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării este de 04.12.2018.

### 1.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Cursul de referință al BNR pentru euro, în ziua de 04.12.2018 este de 4,6519 lei.

### 1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică



Proprietatea evaluată este o parcelă de teren situată în intravilanul municipiului Rădăuți – str. Sfântul Dumitru, nr. 10. Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este situată vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 200 m.p., are numărul cadastral 54.294 a UAT Rădăuți.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului, după cum urmează:

- Plan de încadrare în zonă,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Extras de carte funciară nr. 40.025 din 22.11.2018.

---

## 2.2. Tipul proprietății și definirea pieței.

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren liberă.

Piața specifică la care ne referim este cea a terenurilor libere, adecvate dezvoltării imobiliare și face parte din piața de interes local.

### Aspecte social-economice



Municipiul Rădăuți este situat în nordul județului Suceava, pe valea râului Suceava și are o populație de cca. 28.500 locuitori. Municipiul are o stație CFR modernă și o rețea de șosele bine pusă la punct pentru transportul interurban și internațional. Din punct de vedere economic, în Rădăuți funcționează societăți cu profil industrial de interes național și internațional, cum sunt: SC MOBILA SA, SC SAB SA, o fabrică de cherestea, o fabrică de tricotaje, întreprinderi din industria alimentară etc. În municipiul Rădăuți vom regăsi sucursale ale principalelor bănci ce operează la nivel național.

Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ. În Rădăuți funcționează o casă de cultură, o bibliotecă, trei licee, cinci școli generale etc. Colectarea gunoierului și alimentarea cu apă potabilă se face de către SC SERVICII COMUNALE SA Rădăuți, societate subordonată Consiliului Local Rădăuți.

Valoarea impozitelor a construcțiilor și terenurilor în municipiul Rădăuți comparativ cu alte municipii se află la o valoare de mijloc. Municipiul Rădăuți este un municipiu cu o rată a șomajului de 4,7%, rată care va fi în viitorul apropiat mai mare datorită creșterii numărului de șomeri, motivul fiind criza economică mondială.

Infrastructura municipiului este la un nivel scăzut, existând zone care nu beneficiază de apă potabilă, canal.

Câștigul salarial mediu net se găsește undeva între suma de 1500 lei și 2000 lei. (A.J.O.F.M. filiala Rădăuți).

Proprietatea evaluată se găsește la următoarele distanțe de diferite obiective cum ar fi:

- Primăria Rădăuți – 200 m;
- Piața agro-alimentară – 500 m;
- Spitalul Municipal Rădăuți -1.500 m;
- Poliția Municipală – 300 m;

- Parcurile centrale ale municipiului -300 m;
- Catedrala Ortodoxă -500 m;
- Tribunalul Municipal -500 m;

Faptul că în municipiul Rădăuți au loc tranzacții, dar la un nivel mai redus se datorează celor care lucrează în străinătate, investițiilor majore de capital străin (EGGER, SCHWEIHOFFER), precum și datorită micului trafic cu Ucraina.

La ora actuală în municipiul Rădăuți, se poate observa o scădere a numărului de vânzări de proprietăți imobiliare și totodată și o scădere a prețurilor de tranzacționare a acestor proprietăți, municipiul Rădăuți având cele mai mari prețuri pentru tranzacții imobiliare din zona de nord a Moldovei.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoanele juridice care desfășoară activități de afaceri și care au o cifră de afaceri destul de consistentă.

### 2.3.Descrierea zonei

Zona în care este localizată proprietatea imobiliară de evaluat este o zonă liniștită și curată. În prezent în zonă, nu mai sunt terenuri libere și acele de suprafață mică, pe care s-ar mai putea construi locuințe de tip individual.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al mun. Rădăuți –fiind o zonă cu un pronunțat caracter rezidențial.

Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Rădăuți.

- zona are caracter de zona rezidențială;
- densitatea populației în zonă este mare;
- traficul rutier este unul intens;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 10 etaje;
- utilitățile din zonă cuprind : curent electric, gaz metan, apă – canal, telefon, etc.

### 2.4.Informații despre amplasament



---

Terenul in cauza este plan, are o forma neregulata, favorabil constructiilor comerciale. Terenul are o suprafata de 200 mp. Terenul are cale de acces. Utilitățile terenului: curent electric, gaz metan, apă – canal, telefon, etc.

Lotul de teren cu suprafata de 200 mp are urmatoarele vecinatati :

- la nord : strada Lascăr Luța;
- la est : imobil Pomohaci Costantin Bogdan;
- la sud : imobil Cezar Radu și Elena;
- la vest : strada Sfântu Dumitru.

-

## **2.5. Analiza pieței.Starea pieței**

Piața proprietăților imobiliare și în special al terenurilor libere din intravilan, este în declin în municipiul Rădăuți. Recenta criză mondială, resimțită și la nivel local ,a făcut ca cererea care în trecut era mult mai mare decât oferta să scadă simțitor, contribuind astfel la scăderea destul de tare a prețurilor proprietăților rezidențiale.

Prețurile terenurilor libere din intravilan, au cunoscut o scădere față de anii anteriori, fenomen generalizat la nivel național, care are la bază mai mulți factori printre care:

- scăderea raportului dintre cerere și ofertă,
- restricții noi la condițiile de creditare impuse de bănci,
- scăderea puterii de cumpărare a populației, din cauza disponibilizărilor atât din sectorul de stta cât și din cel privat,
- pierderea locurilor de muncă pentru mulți dintre cei plecați în străinătate,
- scăderea nivelului de trai.

La ora actuală , oferta pentru terenuri libere din intravilan ,este în creștere, însă numărul tranzacțiilor în această perioadă este redus, deoarece se așteaptă în continuare să scadă și mai mult prețurile terenurilor.

Multe dintre terenurile cumpărate în trecut, sunt oferite de proprietari pentru vânzarea acestora. Cererea de terenuri construite din intravilanul municipiului, este relativ mai mică decât oferta , și se manifestă din partea familiilor cu o situație materială bună și foarte bună. Dorința de a vinde primează, față de a cumpăra.

Având în vedere situația actuală a economiei mondiale și implicit a celei românești în special, se apreciază că pentru perioada cel puțin următoare, prețul terenurilor din intravilanul municipiului va continua să scadă.

## **2.6. Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului**

### **Oferta competitiva**

Oferta de terenuri în municipiul Rădăuți este redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la prețuri care datorită crizei economice mondiale sunt din ce în ce mai mici. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

La ora actuală datorită crizei economice mondiale , proprietarii de terenuri caută să își închirieze terenurile libere, la prețuri destul de atractive.

---

### **Cererea solvabilă**

Zona în care se află proprietatea imobiliara-teren, supusă evaluării este o zonă preponderent rezidențială. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri construite în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți din zona noastră în două mari categorii:

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zonă și care pot economisii sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum 5-6 ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau terenuri.

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere continuă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere continuă a prețului lor. Odata cu criza mondială, numărul celor care ar dori să cumpere o astfel de proprietate imobiliara este în scădere, deoarece foarte mulți se întorc din străinătate, datorită lipsei locurilor de muncă deci implicit și sumele de bani necesare cumpărării unor astfel de proprietăți nu se mai regăsesc așa cum se regăseau până nu demult. Este o perioadă în care cererea este în scădere datorită lipsei banilor.

### **Echilibrul pietii**

Piața terenurilor libere este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpără poate obține un preț mult mai mic pentru teren chiar și cu 40 - 50% (față de prețurile din 2008) din prețul unui teren bun pentru construcții și cu acces direct la drum din altă zonă similară, această stare datorându-se în special crizei economice mondiale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare-teren liber, cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie sau juridice care pot avea un interes special.

### **Influența mediului**

Proprietatea se află într-o zonă în care nu s-au desfășurat activități industriale, cu efecte nocive asupra mediului. Singurele surse de poluare sunt noxele auto și praful de la traficul auto de pe stradă.

## **3.EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, cea mai bună utilizare este definită astfel: - cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În timp ce clădirile se pot schimba , nu același lucru se poate spune și despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului.Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, și maximă productivă.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai buna utilizare a terenului liber este a fi utilizarea care determina valoarea maxima a terenului.Analiza pietii identifica urmatoarele posibile utilizari: *rezidentiala si comerciala*.

Criterii care definesc CMBU	Utilizare Locuință individuală		Utilizare Spațiu comercial	
	<b>Permisibilă legal</b>	Proprietarul poate obtine autorizatiile legale prevazute de reglementarile locale, privind zonarea,restrictiile de construire,normativele de construcții,impactul asupra mediului.		Proprietarul poate obtine autorizatiile legale prevazute de reglementarile locale, privind zonarea,restrictiile de construire,normativele de construcții,impactul asupra mediului
<b>Fizic posibilă</b>	Localizarea, suprafata , topografia, utilitățile, publice,sunt optime pentru edificarea de cladiri rezidentiale.		Localizarea, suprafata , topografia ,utilitățile publice sunt optime pentru edificarea de spatii comerciale.	
<b>Fezabilă financiar</b>	Valoare de piață (euro)	<b>40.000</b>	Valoare de piață (euro)	<b>50.000</b>
	(-)Cost de construcție(euro)	<b>-30.500</b>	(-)Cost de construcție (euro)	<b>-40.000</b>
	(-)Profit promotor (euro)	<b>-5.000</b>	(-)Profit promotor (euro)	<b>-5.000</b>
	<b>Valoarea reziduală a terenului (euro)</b>	<b>4.500</b>	<b>Valoarea reziduală a terenului (euro)</b>	<b>5000</b>
<b>Maxim productivă</b>			<b>Este maxim productivă</b>	

Valoarea de piata a locuintei unifamiliale,spațiului comercial, a fost aleasa in urma analizei tranzactiilor cu proprietati imobiliare de tip rezidential , comercial din municipiul Rădăuți din zonele invecinate proprietății imobiliare supuse evaluării. S-a ales o arie desfasurata de referinta atat pentru locuinta unifamiliala cat si pentru cladire cu destinatia de spatiu comercial.

Costurile de constructie s-au estimat pornind de la preturile practicate recent in zona (preturile materialelor, mana de lucru) si cuprind profitul promotorului imobiliar.

In concluzie, pentru terenul considerat liber cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare este cea de spațiu comercial.

### **3.2.Evaluarea terenului**

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, respectiv- comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea(alocarea),extractia,tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare(chiriei).

#### **Metoda comparației vânzărilor**

Se utilizează la evaluarea terenului libersau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării.Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.Metoda-tehnica comparației vânzărilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații

---

disponibile. Elementele de comparație sunt drepturi de proprietate, restricțiile legale, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

#### **Metoda parcelării și dezvoltării**

Această metodă de evaluare se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare. Această metodă de evaluare presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.

#### **Metoda repartizării (alocării)**

Repartizarea (alocarea) este o metodă indirectă de comparație, care utilizează o proporție-rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății.

#### **Metoda extracției**

Prin această metodă, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietății comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

#### **Metoda reziduală a terenului**

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii care reprezintă cea mai bună utilizare, apoi va estima venitul net din exploatare anual. În continuare evaluatorul va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din exploatare rămas pentru teren. Acest VNE rezidual este capitalizat cu o rată de capitalizare pentru teren, obținută de pe piața imobiliară, și se obține astfel valoarea terenului.

#### **Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)**

Renta funciară-chiria pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Renta funciară-chiria este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului, în conformitate cu regulile de arendare-închiriere a terenului. Dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului.

Pentru determinarea valorii terenului vom folosi metoda comparației vânzărilor.

### **3.3. Metoda comparației vânzărilor**

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor vânzărilor, 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, dar nu există cereri care să echilibreze într-o oarecare măsură ofertele. Valoarea de piață stabilită de echipa de evaluatori reprezintă prețul cel mai probabil pe care piața îl poate obține.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei abordări au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Prin metoda comparației vânzărilor se analizează ofertele curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există puține tranzacții cu terenuri similare în zona, evaluatorul alegând trei din ofertele din zona proprietății imobiliare subiect .

## **Comparabila A**

### **Vanzare Teren Radauti , 30 € / m<sup>2</sup>**

12 Septembrie 2018

- **Pret Vanzare:**30 € / m<sup>2</sup>
- **Suprafata Teren** 514 m<sup>2</sup>

Vand parcela - 514 mp, in travilan, central, radauti, strada Ana Ipatescu

## **Comparabila B**

### **Vanzare Teren Radauti**

2 Septembrie 2018

Ultracentral , este considerat cel mai bun teren de constructii . este ideal ptr. blocuri, super market sau biserica. 2000 mp.

Suceava / [Radauti](#)

210000 euro.



## Comparabila C

### Vanzare Teren Radauti

10 Septembrie 2018

Teren Radauti, 1020 mp intravilan intr-o zona foarte buna, T.Vladimirescu-complex Calarasi.la 3 minute de centrul orasului.

Suceava / [Radauti](#)

62 euro /mp.

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT 200 mp	COMP.A 1.500 mp	COMP. B 2.000 mp	COMP.C 1.020 mp
Pret de oferta/vanzare(euro/mp)	?	27	105	62
Tipul tranzactiei		Oferta(-5%)	Oferta(-5%)	Oferta(-5%)
Corectie tip tranzactie(euro)		-1,35	-5,25	- 3,1
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru drepturi de proprietate(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie pentru restrictii(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		17,1	99,75	58,9
Conditii de vinzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie pentru conditii de vinzare(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie pentru conditii de piata(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Localizare		Mai slaba	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru localizare(euro)		+2,6(+10%)	-40(-40%)	-11,8(-20%)
Pret corectat(euro/mp)		28,25	59,75	47,1
Caracteristici fizice-suprafata(mp.)	200	1.500	2.000	1.020
Corectie caracteristici fizice(euro/mp)		-2,8(-10%)	-6,0(-10%)	-4,7(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		25,45	53,75	42,4
Caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata
Corectie caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni(euro/mp)		-2,5(-10%)	-5,4(-10%)	-4,2(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2
Utilitati disponibile	toate	toate	toate	toate
Corectie pentru utilitati				

disponibile(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2
Acces	da	da	da	da
Corectie pentru acces(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2
Zonarea		Mai slaba	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru zonare(euro/mp)		+2,3(+10%)	-19,34(-40%)	-7,64(-20%)
Pret corectat(euro/mp)		25,25	29,01	30,56
Cea mai buna utilizare	comerciala	rezidentială	comercială	comercială
Corectie pentru cea mai buna utilizare(euro/mp)		+2,5(+10%)	0	0
Pret corectat(euro/mp)		27,75	29,01	30,56
Corectie totala bruta(euro/mp)		8,9	84,6	35,47
<b>Valoare estimata(euro/mp)</b>		<b>27,75</b>		

- s-a făcut corecție pentru tipul tranzacției – (-5%) pentru toate comparabilele deoarece prețul de vânzare este mai mic decât prețul de ofertă,
- s-a făcut corecție pentru localizare – (+10%) pentru comparabila 1, (-40%) pentru comparabila 2, respectiv (-20%) pentru comparabila 3, deoarece localizarea comparabilei 1 este mai slabă decât localizarea suprafeței de teren de evaluat, iar localizarea comparabilelor 2,3, este mai bună decât localizarea suprafeței de teren de evaluat,
- s-a făcut corecție pentru suprafață – (-10%) pentru toate comparabilele, deoarece comparabilele au suprafață mai mare,
- s-a făcut corecție pentru formă, raport dimensiuni – (-10%) pentru toate comparabilele, deoarece comparabilele au forma regulată comparativ cu suprafața de teren supusă evaluării care are formă neregulată,
- s-a făcut corecție pentru zonare – (+10%) pentru comparabila 1, (-40%) pentru comparabila 2, respectiv (-20%) pentru comparabila 3, deoarece zona în care este amplasată comparabila 1 este mai slabă decât zona în care este amplasată suprafața de teren de evaluat, iar zona în care sunt amplasate comparabilele 2,3, este mai bună decât zona în care este amplasată suprafața de teren de evaluat,
- s-a făcut corecție pentru cea mai bună utilizare – (+10%) pentru comparabila 1, deoarece are cea mai bună utilizare - rezidențială.

Se observa ca comparabila nr. 1 are cele mai asemanatoare caracteristici cu proprietatea imobiliara de evaluat, si cea mai mică corecție totală brută, deci valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**P = 5.550 euro.**

**$V_T = 25.818$  lei,  
 $V_T = 5.550$  euro.**

### 3.4. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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.

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere se poate determina și din valoarea chiriei obținută din închirierea terenurilor practicate pe piața liberă. Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiria pentru terenuri similare ca amplasament celui evaluat este de 0,35 euro-mp-lună.

Veniturile ce se realizează într-un an se determină astfel:

$$V_b = 200 \times 0,35 \times 12 \times 4,6519 = 3.908 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 15% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative): 1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 14%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

Cheltuieli 15% -  $C_e = 586 \text{ lei/an.}$

$$\text{Venit net } V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,}$$

$$V_n = 2.790 \text{ lei/an.}$$

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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>PRET DE VANZARE(lei)</b>	7.667	5.747	7.472
<b>Suprafața închiriată(mp)</b>	600	550	715
<b>Chirie anuală(lei)</b>	986	821	1.121
<b>Cheltuieli de exploatare(lei)</b>	296	246	336
<b>VNE(lei)</b>	690	575	785
<b>Rata de capitalizare</b>	9%	10%	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 9% și 10,5%.

$R_o$  aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 2, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 10%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Valoarea terenului este:  $V_t = V_n/r$ , unde  $r = \text{rata de capitalizare} = 10\%$ , deci

$$V_t = 27.900 \text{ lei.}$$

**VTEREN- metoda capitalizarii rentei funciare = 27.900 lei,**

**V<sub>TEREN</sub>- metoda capitalizării rentei funciare = 5.998 euro.**

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a terenului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața proprietăților imobiliare – terenuri..

### 3.5. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metode de evaluare	Valoare -lei	Valoare-euro
1.	Metoda prin comparația vânzărilor	25.818	5.550
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	27.900	5.998

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate-teren sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren, **valoarea obținută prin metoda comparației vânzărilor este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un pret de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest pret de vânzare rezulta cel mai bine din metoda comparației vânzărilor.

Dacă cautăm cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda prin comparația vânzărilor este cea mai precisă** deoarece pe piață sunt disponibile multe proprietăți comparabile iar numărul de corectii efectuate la comparabilele folosite la această metodă a fost mic.

Din punct de vedere al **cantității de informații** evaluatorul a avut informații suficiente și pentru metoda comparației vânzărilor și pentru metoda capitalizării rentei funciare, dar informațiile necesare metodei comparației vânzărilor au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Ca rezultat al acestor analize efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate asupra terenului evaluat, la data de 04.12.2018, valoarea estimată prin metoda comparației vânzărilor, respectiv:

**V<sub>T</sub> = 25.818 lei,  
V<sub>T</sub> = 5.550 euro.**

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## BIBLIOGRAFIE

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele de Evaluare ANEVAR – Ediția 2018;
2. Investigari la fata locului pentru constatare;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

---

**Fotografii**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54294 Radauti



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Radauti, Str Sfantu Dumitru , Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54294	200	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40025 / 22/11/2018</b>	
Act Administrativ nr. hotarare nr. 232, din 31/10/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Radauti, anexa la HCL nr. 232/31.10.2018;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.962
8	9	1.881
9	10	2.054
10	1	8.268

\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

27-11-2018

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





100064523921

Incheiere Nr. 40025 / 22-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 40025 / 22-11-2018

**INCHEIERE Nr. 40025****Registrator:** MIHAELA-CORINA ANDRIUC**Asistent:** IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.hotarare nr. 232/31-10-2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Radauti, anexa la HCL nr. 232/31.10.2018;

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

- pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54294

- imobilul cu nr. topografic 2479/3, in scris in cartea funciara 40382 UAT Radauti avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 54294 UAT Radauti;

- din o parte a parcelei nr. 2479/3 s-a format imobilul cu nr. 54294 in suprafata de 200 mp, asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 40382 UAT Radauti;

**Prezenta se va comunica părților:**MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

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

Data soluționării,

27-11-2018

Registrator,

MIHAELA-CORINA ANDRIUC  
O.C.P.I. SUCEAVA  
ANDRIUC CORINA  
Registrator-sef

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

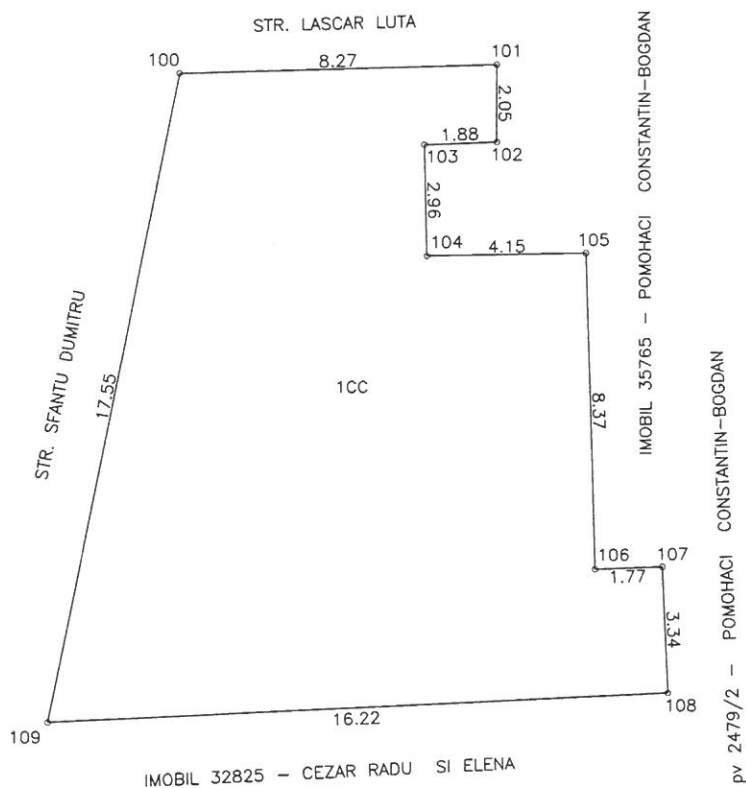
(parata si semnatura)

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

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 200

Nr. cadastral	Supraf. masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54235	200	MUN. RADAUTI, STR. SFANTU DUMITRU - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata ( mp )	Mentiuни
1	CC	200	imprejmuit
Total		200	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentiuни
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 200 mp  
Suprafata din act = 200 mp

<p>Executant, <b>PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT</b> Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p>Data: 19.11.2018</p>	<p>Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: center;">40025/2018</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Data: .....</p>
--	--

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

TRAPEZ: L-35-4-B-d-3-IV

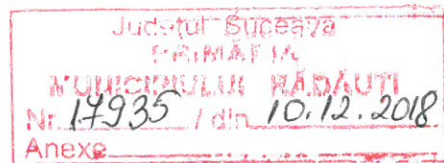
SCARA: 1: 5000

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
LOCALITATEA: RADAUTI



INTOCMIT:





# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Obiective:**

Teren

**Proprietar:**

Mun. Rădăuți, jud. Suceava – domeniul privat

**Amplasament** : Mun. Rădăuți , str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava



**Evaluator:**

- Ing. Simota Dorin - expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR



**decembrie 2018**

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 ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către d-nul Pomohaci Constantin Bogdan,  
mun. Rădăuți, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava,**

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 112 mp, și este situată pe str. Sfântul Dumitru, nr. 10, vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 112 m.p., are numărul cadastral 54.293 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :  
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate la data de 04.12.2018 este de:

**$V_T = 13.156$  lei,  
 $V_T = 2.828$  euro.**

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 04.12.2018.  
Cursul valutar de referință este 4,6519 lei/euro.  
Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților. Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simoța Dorin



---

## CUPRINS

### 1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Ipoteze și condiții limitative;
- 1.2 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării;
- 1.3 Definirea valorii și data estimării valorii;
- 1.4 Modul de exprimare a valorii estimate;
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate;

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică;
- 2.2 Tipul proprietății și definirea pieței;
- 2.3 Descrierea zonei;
- 2.4 Informatii despre amplasament;
- 2.5 Analiza pieței. Starea pieței;
- 2.6 Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai buna utilizare;
- 3.2 Evaluarea terenului;
- 3.3 Metoda comparației vânzărilor;
- 3.4 Metoda capitalizării rentei funciare;
- 3.5 Reconcilierea valorilor;

### 4. ANEXE

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă,
- Extras de carte funciară nr. 40.024 din 22.11.2018,

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CERTIFICAREA VALORII

Subsemnatul ing. Simota Dorin , expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția - 2018, și corespunzător cu Codul Deontologic IVS al evaluatorului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectivă asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 04.12.2018, iar data inspectiei este 04.12.2018.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Valoarea de piață finală estimată pentru proprietatea imobiliară subiect – teren - al acestui raport de evaluare este de **13.156 lei (2.828 euro)**. Valoarea euro este dat de cursul de referință din data de 04.12.2018 și este de 4,6519 lei.

Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE

Obiectul lucrării îl constituie EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE – teren , S<sub>T</sub> = 112 mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Sfântul Dumitru, nr. 10, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 112 mp, și este situată în vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 112 m.p., are numărul cadastral 54.293 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pentru a afla valoarea estimată a proprietății imobiliare mai sus menționate s-au folosit următoarele metode:

- metoda comparației vânzărilor – obținându-se valoarea de 13.156 lei(2.828 euro),
- metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 14.180 lei(3.048 euro);

Pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate, evaluatorul a ținut cont de următoarele criterii: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Ca urmare a acestui fapt valoarea de piață estimată la data de 04.12.2018 este **13.156 lei, respectiv 2.828 euro**. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere în vederea vânzării, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
ing. Simota Dorin





---

## 1. PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Ipoteze generale și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
- presupunem proprietatea liberă de sarcini; nu există extras de carte funciară actualizat,
- toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
- presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
- afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
- se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
- nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
- presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
- ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
- au fost inspectate vizual și identificate starea terenului;
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;
- Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

### 1.2. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei mun. Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

### 1.3. Definirea valorii și data estimării valorii.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării este de 04.12.2018.

### 1.4. Modul de exprimare a valorii.

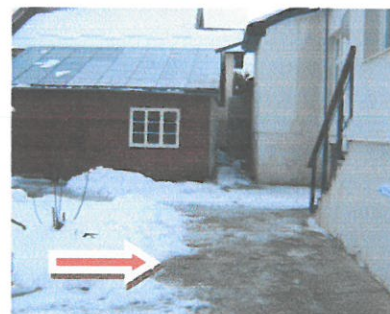
Valoarea este exprimată în lei și euro, în condițiile unei plăți cash integrale.  
Cursul de referință al BNR pentru euro, în ziua de 04.12.2018 este de 4,6519 lei.

### 1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul deplin de proprietate asupra terenului.  
Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică



Proprietatea evaluată este o parcelă de teren situată în intravilanul municipiului Rădăuți – str. Sfântul Dumitru, nr. 10. Suprafața de teren evaluată are 112 mp, și este situată vizavi de hotel Gerard s din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 112 m.p., are numărul cadastral 54.293 a UAT Rădăuți.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului, după cum urmează:

- Plan de încadrare în zonă,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Extras de carte funciară nr. 40.024 din 22.11.2018,

---

## 2.2. Tipul proprietății și definirea pieței.

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren liberă.

Piața specifică la care ne referim este cea a terenurilor libere, adecvate dezvoltării imobiliare și face parte din piața de interes local.

### Aspecte social-economice



Municipiul Rădăuți este situat în nordul județului Suceava, pe valea râului Suceava și are o populație de cca. 28.500 locuitori. Municipiul are o stație CFR modernă și o rețea de șosele bine pusă la punct pentru transportul interurban și internațional. Din punct de vedere economic, în Rădăuți funcționează societăți cu profil industrial de interes național și internațional, cum sunt: SC MOBILA SA, SC SAB SA, o fabrică de cherestea, o fabrică de tricotaje, întreprinderi din industria alimentară etc. În municipiul Rădăuți vom regăsi sucursale ale principalelor bănci ce operează la nivel național.

Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ. În Rădăuți funcționează o casă de cultură, o bibliotecă, trei licee, cinci școli generale etc. Colectarea gunoierului și alimentarea cu apă potabilă se face de către SC SERVICIUL COMUNAL SA Rădăuți, societate subordonată Consiliului Local Rădăuți.

Valoarea impozitelor a construcțiilor și terenurilor în municipiul Rădăuți comparativ cu alte municipii se află la o valoare de mijloc. Municipiul Rădăuți este un municipiu cu o rată a șomajului de 4,7%, rată care va fi în viitorul apropiat mai mare datorită creșterii numărului de șomeri, motivul fiind criza economică mondială.

Infrastructura municipiului este la un nivel scăzut, existând zone care nu beneficiază de apă potabilă, canal.

Câștigul salarial mediu net se găsește undeva între suma de 1500 lei și 2000 lei. (A.J.O.F.M. filiala Rădăuți).

Proprietatea evaluată se găsește la următoarele distanțe de diferite obiective cum ar fi:

- Primăria Rădăuți – 200 m;
- Piața agro-alimentară – 500 m;
- Spitalul Municipal Rădăuți 1.500 m;
- Poliția Municipală – 300 m;

- Parcurile centrale ale municipiului -300 m;
- Catedrala Ortodoxă –500 m;
- Tribunalul Municipal -500 m;

Faptul că în municipiul Rădăuți au loc tranzacții, dar la un nivel mai redus se datorează celor care lucrează în străinătate, investițiilor majore de capital străin (EGGER, SCHWEIHOFFER), precum și datorită micului trafic cu Ucraina.

La ora actuală în municipiul Rădăuți, se poate observa o scădere a numărului de vânzări de proprietăți imobiliare și totodată și o scădere a prețurilor de tranzacționare a acestor proprietăți, municipiul Rădăuți având cele mai mari prețuri pentru tranzacții imobiliare din zona de nord a Moldovei.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoanele juridice care desfășoară activități de afaceri și care au o cifră de afaceri destul de consistentă.

### 2.3.Descrierea zonei

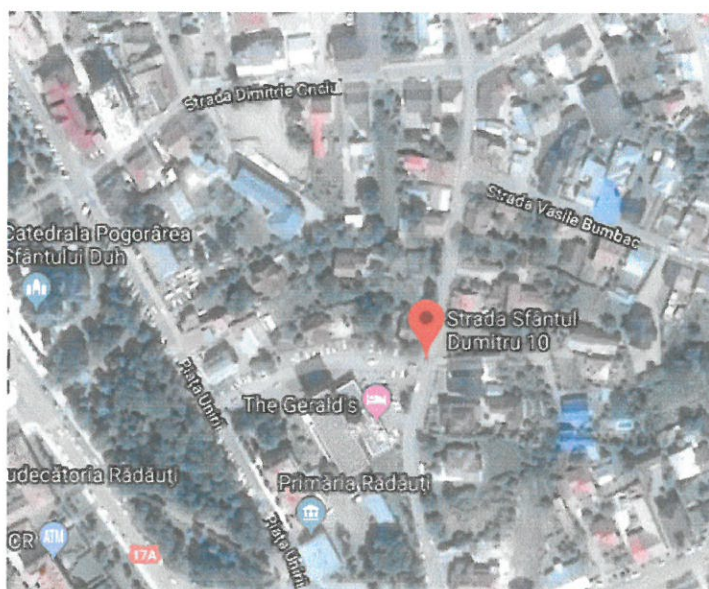
Zona în care este localizată proprietatea imobiliară de evaluat este o zonă liniștită și curată. În prezent în zonă, nu mai sunt terenuri libere și acele de suprafață mică, pe care s-ar mai putea construi locuințe de tip individual.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al mun. Rădăuți –fiind o zonă cu un pronunțat caracter rezidențial.

Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Rădăuți.

- zona are caracter de zona rezidențială;
- densitatea populației în zonă este mare;
- traficul rutier este unul intens;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 10 etaje;
- utilitățile din zonă cuprind : curent electric, gaz metan, apă – canal, telefon, etc.

### 2.4.Informații despre amplasament



---

Terenul in cauza este plan, are o forma neregulata, favorabil constructiilor rezidentiale. Terenul are o suprafata de 112 mp. Terenul are cale de acces. Utilitățile terenului: curent electric, gaz metan, apă – canal, telefon, etc.

Lotul de teren cu suprafata de 112 mp are urmatoarele vecinatati :

- la nord : strada Lascăr Luța;
- la est : imobil Pomohaci Constantin Bogdan;
- la sud : imobil Pomohaci Constantin Bogdan;
- la vest : imobil Pomohaci Constantin Bogdan.

## **2.5. Analiza pieței.Starea pieței**

Piața proprietăților imobiliare și în special al terenurilor libere din intravilan, este în declin în municipiul Rădăuți. Recenta criză mondială, resimțită și la nivel local ,a făcut ca cererea care în trecut era mult mai mare decât oferta să scadă simțitor, contribuind astfel la scăderea destul de tare a prețurilor proprietăților rezidențiale.

Prețurile terenurilor libere din intravilan, au cunoscut o scădere față de anii anteriori, fenomen generalizat la nivel național, care are la bază mai mulți factori printre care:

- scăderea raportului dintre cerere și ofertă,
- restricții noi la condițiile de creditare impuse de bănci,
- scăderea puterii de cumpărare a populației, din cauza disponibilizărilor atât din sectorul de stta cât și din cel privat,
- pierderea locurilor de muncă pentru mulți dintre cei plecați în străinătate,
- scăderea nivelului de trai.

La ora actuală , oferta pentru terenuri libere din intravilan ,este în creștere, însă numărul tranzacțiilor în această perioadă este redus, deoarece se așteaptă în continuare să scadă și mai mult prețurile terenurilor.

Multe dintre terenurile cumpărate în trecut, sunt oferite de proprietari pentru vânzarea acestora. Cererea de terenuri construite din intravilanul municipiului, este relativ mai mică decât oferta , și se manifestă din partea familiilor cu o situație materială bună și foarte bună. Dorița de a vinde primează, față de a cumpăra.

Având în vedere situația actuală a economiei mondiale și implicit a celei românești în special, se apreciază că pentru perioada cel puțin următoare, prețul terenurilor din intravilanul municipiului va continua să scadă.

## **2.6. Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului**

### **Oferta competitiva**

Oferta de terenuri în municipiul Rădăuți este redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la prețuri care datorită crizei economice mondiale sunt din ce în ce mai mici. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

La ora actuală datorită crizei economice mondiale , proprietarii de terenuri caută să își închirieze terenurile libere, la prețuri destul de atractive.

---

### **Cererea solvabilă**

Zona în care se află proprietatea imobiliara-teren, supusă evaluării este o zonă preponderent rezidențială. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri construite în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți din zona noastră în două mari categorii:

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zonă și care pot economisii sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum 5-6 ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau terenuri.

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere continuă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere continuă a prețului lor. Odata cu criza mondială, numărul celor care ar dori să cumpere o astfel de proprietate imobiliara este în scădere, deoarece foarte mulți se întorc din străinătate, datorită lipsei locurilor de muncă deci implicit și sumele de bani necesare cumpărării unor astfel de proprietăți nu se mai regăsesc așa cum se regăseau până nu demult. Este o perioadă în care cererea este în scădere datorită lipsei banilor.

### **Echilibrul pietii**

Piața terenurilor libere este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpără poate obține un preț mult mai mic pentru teren chiar și cu 40 - 50% (față de prețurile din 2008) din prețul unui teren bun pentru construcții și cu acces direct la drum din alta zonă similară, această stare datorându-se în special crizei economice mondiale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare-teren liber, cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie sau juridice care pot avea un interes special.

### **Influența mediului**

Proprietatea se află într-o zonă în care nu s-au desfășurat activități industriale, cu efecte nocive asupra mediului. Singurele surse de poluare sunt noxele auto și praful de la traficul auto de pe stradă.

## **3.EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, cea mai bună utilizare este definită astfel: - cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune și despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de

teren. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, și maximă productivă.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai buna utilizare a terenului liber este a fi utilizarea care determina valoarea maxima a terenului. Analiza pietii identifica urmatoarele posibile utilizari: *rezidentiala si comerciala*.

Criterii care definesc CMBU	Utilizare Locuință individuală		Utilizare Spațiu comercial	
	<b>Permisibilă legal</b>	Proprietarul poate obtine autorizatiile legale prevazute de reglementarile locale, privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de construcții, impactul asupra mediului.		Proprietarul poate obtine autorizatiile legale prevazute de reglementarile locale, privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de construcții, impactul asupra mediului
<b>Fizic posibilă</b>	Localizarea, suprafata , topografia, utilitățile, publice, sunt optime pentru edificarea de cladiri rezidentiale.		Localizarea, suprafata , topografia ,utilitățile publice sunt optime pentru edificarea de spatii comerciale.	
<b>Fezabilă financiar</b>	Valoare de piață (euro)	<b>15.000</b>	Valoare de piață (euro)	<b>20.000</b>
	(-)Cost de construcție(euro)	<b>-11.000</b>	(-)Cost de construcție (euro)	<b>-16.000</b>
	(-)Profit promotor (euro)	<b>-1.500</b>	(-)Profit promotor (euro)	<b>-2.000</b>
	<b>Valoarea reziduală a terenului (euro)</b>	<b>2.500</b>	<b>Valoarea reziduală a terenului (euro)</b>	<b>2.000</b>
<b>Maxim productivă</b>	<b>Este maxim productivă</b>			

Valoarea de piata a locuintei unifamiliale, spațiului comercial, a fost aleasa in urma analizei tranzactiilor cu proprietati imobiliare de tip rezidential , comercial din municipiul Rădăuți din zonele invecinate proprietății imobiliare supuse evaluării. S-a ales o arie desfasurata de referinta atat pentru locuinta unifamiliala cat si pentru cladire cu destinatia de spatiu comercial.

Costurile de constructie s-au estimat pornind de la preturile practicate recent in zona (preturile materialelor, mana de lucru) si cuprind profitul promotorului imobiliar.

In concluzie, pentru terenul considerat liber cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare este cea de locuinta rezidentiala.

### **3.2.Evaluarea terenului**

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, respectiv- comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea(allocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare(chiriei).

#### **Metoda comparației vânzărilor**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Metoda-tehnica comparației vânzărilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Elementele de comparație sunt-drepturi de proprietate , restrictiile legale, condițiile de piață(data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

---

### **Metoda parcelării și dezvoltării**

Această metodă de evaluare se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare. Această metodă de evaluare presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.

### **Metoda repartizării (alocării)**

Repartizarea (alocarea) este o metodă indirectă de comparație, care utilizează o proporție-rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății.

### **Metoda extracției**

Prin această metodă, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietății comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

### **Metoda reziduală a terenului**

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii care reprezintă cea mai bună utilizare, apoi va estima venitul net din exploatare anual. În continuare evaluatorul va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din exploatare rămas pentru teren. Acest VNE rezidual este capitalizat cu o rată de capitalizare pentru teren, obținută de pe piața imobiliară, și se obține astfel valoarea terenului.

### **Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)**

Renta funciară-chiria pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Renta funciară-chiria este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului, în conformitate cu regulile de arendare-închiriere a terenului. Dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului.

Pentru determinarea valorii terenului vom folosi metoda comparației vânzărilor.

## **3.3. Metoda comparației vânzărilor**

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor vânzărilor, 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, dar nu există cereri care să echilibreze într-o oarecare măsură ofertele. Valoarea de piață stabilă de echipa de evaluatori reprezintă prețul cel mai probabil pe care piața îl poate obține.



---

Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei abordări au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Prin metoda comparației vânzărilor se analizează ofertele curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există puține tranzacții cu terenuri similare în zona, evaluatorul alegând trei din ofertele din zona proprietății imobiliare subiect .

### **Comparabila A**

#### **Vanzare Teren Radauti , 30 € / m<sup>2</sup>**

12 Septembrie 2018

- **Pret Vanzare:**30 € / m<sup>2</sup>
- **Suprafata Teren** 514 m<sup>2</sup>

Vand parcela - 514 mp, in travilan, central, radauti, strada Ana Ipatescu

### **Comparabila B**

#### **Vanzare Teren Radauti**

2 Septembrie 2018

Ultracentral , este considerat cel mai bun teren de constructii . este ideal ptr. blocuri, super marcket sau biserica. 2000 mp.

Suceava / [Radauti](#)

210000 euro.

### **Comparabila C**

#### **Vanzare Teren Radauti**

10 Septembrie 2018

Teren Radauti, 1020 mp intravilan intr-o zona foarte buna, T.Vladimirescu-complex Calarasi.la 3 minute de centrul orasului.

Suceava / [Radauti](#)

62 euro /mp.

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT 112 mp	COMP.A 1.500 mp	COMP. B 2.000 mp	COMP.C 1.020 mp
Pret de oferta/vanzare(euro/mp)	?	27	105	62
Tipul tranzactiei		Oferta(-5%)	Oferta(-5%)	Oferta(-5%)
Corectie tip tranzactie(euro)		-1,35	-5,25	- 3,1
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru drepturi de proprietate(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie pentru restrictii(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		17,1	99,75	58,9
Conditii de vinzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie pentru conditii de vinzare(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie pentru conditii de piata(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Localizare		Mai slaba	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru localizare(euro)		+2,6(+10%)	-40(-40%)	-11,8(-20%)
Pret corectat(euro/mp)		28,25	59,75	47,1
Caracteristici fizice-suprafata(mp.)	112	1.500	2.000	1.020
Corectie caracteristici fizice(euro/mp)		-2,8(-10%)	-6,0(-10%)	-4,7(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		25,45	53,75	42,4
Caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata
Corectie caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni(euro/mp)		-2,5(-10%)	-5,4(-10%)	-4,2(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2
Utilitati disponibile	toate	toate	toate	toate
Corectie pentru utilitati disponibile(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2
Acces	da	da	da	da
Corectie pentru acces(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		22,95	48,35	38,2

Zonarea		Mai slaba	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru zonare(euro/mp)		+2,3(+10%)	-19,34(-40%)	-7,64(-20%)
Pret corectat(euro/mp)		25,25	29,01	30,56
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidențială	comercială	comercială
Corectie pentru cea mai buna utilizare(euro/mp)		0	-2,9(-10%)	-3(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		25,25	26,11	27,56
Corectie totala bruta(euro/mp)		8,9	84,6	35,47
<b>Valoare estimata(euro/mp)</b>		<b>25,25</b>		

- s-a făcut corecție pentru tipul tranzacției – (-5%) pentru toate comparabilele deoarece prețul de vânzare este mai mic decât prețul de ofertă,
- s-a făcut corecție pentru localizare – (+10%) pentru comparabila 1, (-40%) pentru comparabila 2, respectiv (-20%) pentru comparabila 3, deoarece localizarea comparabilei 1 este mai slaba decat localizarea suprafetei de teren de evaluat, iar localizarea comparabilelor 2,3, este mai bună decât localizarea suprafeței de teren de evaluat,
- s-a făcut corecție pentru suprafață – (-10%) pentru toate comparabilele , deoarece comparabilele au suprafață mai mare,
- s-a făcut corecție pentru formă, raport dimensiuni – (-10%) pentru toate comparabilele, deoarece comparabilele au forma regulată comparativ cu suprafața de teren supusă evaluării care are formă neregulată,
- s-a făcut corecție pentru zonare – (+10%) pentru comparabila 1, (-40%) pentru comparabila 2, respectiv (-20%) pentru comparabila 3, deoarece zona in care este amplasata comparabilei 1 este mai slaba decat zona in care este amplasata suprafeta de teren de evaluat, iar zona in care sunt amplasate comparabilele 2,3, este mai bună decât zona in care este amplasata suprafața de teren de evaluat,
- s-a făcut corecție pentru cea mai bună utilizare – (-10%) pentru comparabilele 2,3 , deoarece au cea mai buna utilizare comerciala.

Se observa ca comparabila nr. 1 are cele mai asemanatoare caracteristici cu proprietatea imobiliara de evaluat, si cea mai mică corecție totală brută ,deci valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**P = 2.828 euro.**

**$V_T = 13.156$  lei,  
 $V_T = 2.828$  euro.**

### 3.4. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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.

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere se poate determina și din valoarea chiriei obținută din închirierea terenurilor practicate pe piața liberă. Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiria pentru terenuri similare ca amplasament celui evaluat este de 0,3 euro-mp-lună.

Veniturile ce se realizează într-un an se determină astfel:

$$V_b = 112 \times 0,3 \times 12 \times 4,6519 = 1.876 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 10% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative): 1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 9%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

$$\text{Cheltuieli } 10\% - C_e = 188 \text{ lei/an.}$$

$$\text{Venit net } V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,}$$
$$V_n = 1.418 \text{ lei/an.}$$

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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>PRET DE VANZARE(lei)</b>	7.667	5.747	7.472
<b>Suprafața închiriată(mp)</b>	600	550	715
<b>Chirie anuală(lei)</b>	986	821	1.121
<b>Cheltuieli de exploatare(lei)</b>	296	246	336
<b>VNE(lei)</b>	690	575	785
<b>Rata de capitalizare</b>	9%	<b>10%</b>	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 9% și 10,5%.

$R_o$  aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 2, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 10%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Valoarea terenului este:  $V_t = V_n/r$ , unde  $r$  = rata de capitalizare = 10%, deci

$$V_t = 14.180 \text{ lei.}$$

**$V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = 14.180 lei,**

$V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = **3.048 euro**.

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a terenului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața proprietăților imobiliare – terenuri..

### 3.5. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metode de evaluare	Valoare -lei	Valoare-euro
1.	Metoda prin comparația vânzărilor	13.156	2.828
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	14.180	3.048

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate-teren sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren, **valoarea obținută prin metoda comparației vânzărilor este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparației vânzărilor.

Dacă cautăm cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda prin comparația vânzărilor este cea mai precisă** deoarece pe piață sunt disponibile multe proprietăți comparabile iar numărul de corecții efectuate la comparabilele folosite la această metodă a fost mic.

Din punct de vedere al **cantității de informații** evaluatorul a avut informații suficiente și pentru metoda comparației vânzărilor și pentru metoda capitalizării rentei funciare, dar informațiile necesare metodei comparației vânzărilor au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Ca rezultat al acestor analize efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate asupra terenului evaluat, la data de 04.12.2018, valoarea estimată prin metoda comparației vânzărilor, respectiv:

$V_T = 13.156$  lei,  
 $V_T = 2.828$  euro.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui dreptă bază de negociere, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## BIBLIOGRAFIE

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele de Evaluare ANEVAR – Ediția 2018;
2. Investigari la fata locului pentru constatare;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

---

**Fotografii**





**ANCP**  
AGENTIA NATIONALA  
DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54293 Radauti

Nr. cerere **40024**  
Ziua **22**  
Luna **11**  
Anul **2018**



Cod verificare  
100064523698

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Radauti, Str Sfantu Dumitru , Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	54293	112	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40024 / 22/11/2018</b>	
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 232, din 31/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, Anexa la HCL nr. 232/31.20.2018 - drept transcris din CF 6994 de sub RGF 1984 / 31/03/1998;	
B1	A1
1) <b>MUNICIPIUL RADAUTI</b> , CIF:4244148, - DOMENIUL PRIVAT	

### C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	2.739
8	9	5.576
9	1	12.997

**\*\* 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 in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
27-11-2018

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU

  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



100064523698

Incheiere Nr. 40024 / 22-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 40024 / 22-11-2018

**INCHEIERE Nr. 40024****Registrator:** AURORA SAVU**Asistent:** DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 232/31-10-2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, Anexa la HCL nr. 232/31.20.2018 - drept transcris din CF 6994 de sub RGF 1984 / 31/03/1998;

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

-  
pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54293
- imobilul cu nr. topografic 2479/4, inscris in cartea funciara 40114 UAT Radauti avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 54293 UAT Radauti;
- Din o parte a p.v. 2479/4 se formează imobilul 54293, în suprafață de 112 mp, care se transcrie în Cfe 54293 Radauti asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 40114 UAT Radauti;

**Prezenta se va comunica părților:**

GRIGORAS CONSTANTIN IONUT


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

Data soluționării,

27-11-2018

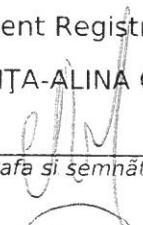
Registrator,

AURORA SAVU

  
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU

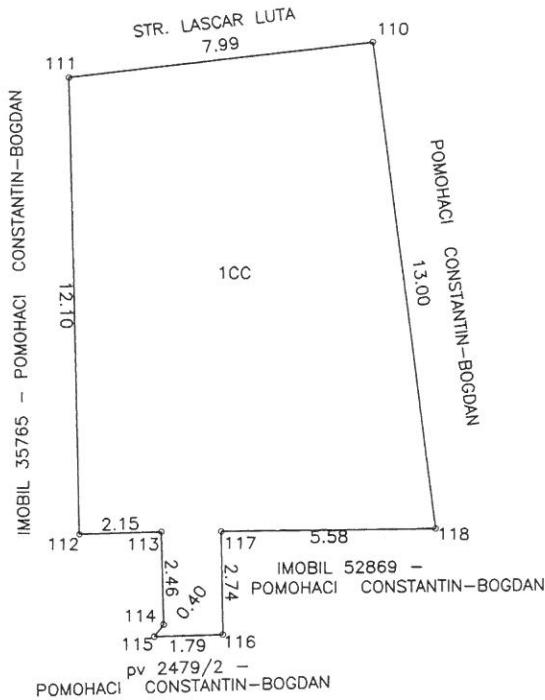
  
(parafa și semnătura)

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

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 200

Nr. cadastral 54293	Supraf. masurata a imobilului (mp) 112	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. SFANTU DUMITRU - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI	



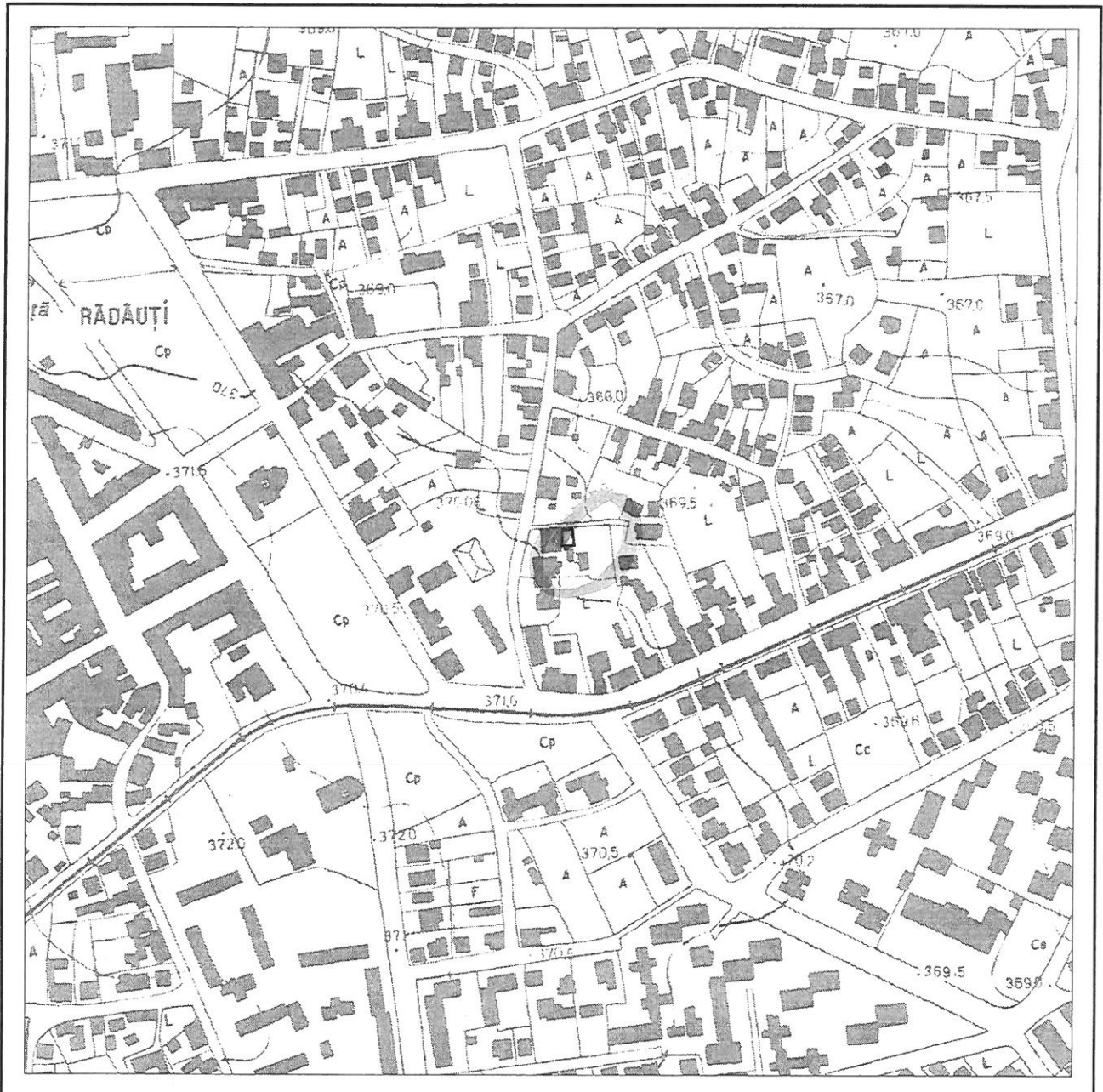
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata ( mp )	Mentuni
1	CC	112	imprejmuit
Total		112	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 112 mp Suprafata din act = 112 mp			
Executant, <b>PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT</b> Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura și ștampila		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura și parafa	
Data: 19.11.2018		Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: <b>NEGRU PETRICĂ COZMIN</b> Funcția: <b>CONSILIER II</b>	
		Stampila BCPI 40024/2018 Data: .....	

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

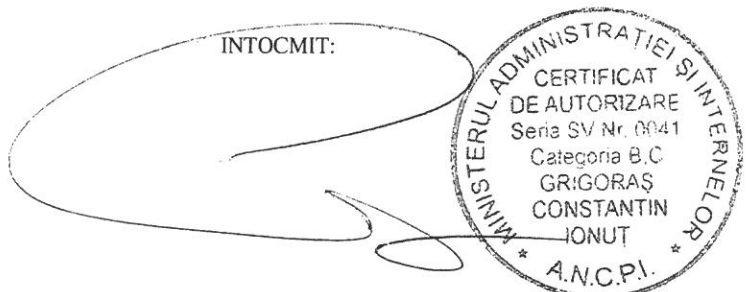
TRAPEZ: L-35-4-B-d-3-IV

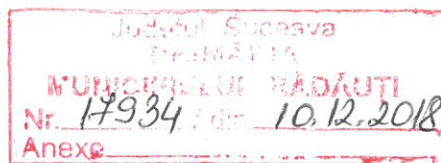
SCARA: 1: 5000

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
LOCALITATEA: RADAUTI



INTOCMIT:





# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Obiective:**

Teren

**Proprietar:**

Mun. Rădăuți, jud. Suceava – domeniul privat

**Amplasament** : Mun. Rădăuți , str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19, jud. Suceava



**Evaluator:**

- Ing. Simota Dorin - expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR

decembrie 2018



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 ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către d-nul Pomohaci Dumitru Dorel,  
mun. Rădăuți, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19, jud. Suceava,

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 25 mp, și este situată pe str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19, din mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 25 m.p., are numărul cadastral 54.295 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :  
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate la data de 04.12.2018 este de:

**$V_T = 1.918$  lei,  
 $V_T = 421$  euro.**

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 04.12.2018.  
Cursul valutar de referință este 4,6519 lei/euro.  
Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților. Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CUPRINS

### 1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Ipoteze și condiții limitative;
- 1.2 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării;
- 1.3 Definirea valorii și data estimării valorii;
- 1.4 Modul de exprimare a valorii estimate;
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate;

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică;
- 2.2 Tipul proprietății și definirea pieții;
- 2.3 Descrierea zonei;
- 2.4 Informații despre amplasament;
- 2.5 Analiza pieței. Starea pieței;
- 2.6 Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai bună utilizare;
- 3.2 Evaluarea terenului;
- 3.3 Metoda comparației vânzărilor;
- 3.4 Metoda capitalizării rentei funciare;
- 3.5 Reconcilierea valorilor;

### 4. ANEXE

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă,
- Extras de carte funciară nr. 40.018 din 22.11.2018,

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CERTIFICAREA VALORII

Subsemnatul ing. Simota Dorin , expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția - 2018, și corespunzător cu Codul Deontologic IVS al evaluatorului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectivă asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 04.12.2018, iar data inspectiei este 04.12.2018.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Valoarea de piață finală estimată pentru proprietatea imobiliară subiect – teren - al acestui raport de evaluare este de **1.918 lei (421 euro)**. Valoarea euro este dat de cursul de referință din data de 04.12.2018 și este de 4,6519 lei.

Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin





---

## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE

Obiectul lucrării îl constituie **EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE** – teren , S<sub>T</sub> = 25 mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 25 mp, și este situată în mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 25 m.p., are numărul cadastral 54.295 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pentru a afla valoarea estimată a proprietății imobiliare mai sus menționate s-au folosit următoarele metode:

- **metoda comparației vânzărilor – obținându-se valoarea de 1.918 lei(421 euro),**
- **metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 2.110 lei(454 euro);**

Pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate, evaluatorul a ținut cont de următoarele criterii: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Ca urmare a acestui fapt valoarea de piață estimată la data de 04.12.2018 este **1.918 lei, respectiv 421 euro**. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere în vederea vânzării, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
ing. Simota Dorin



---

## 1. PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Ipoteze generale și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
- presupunem proprietatea liberă de sarcini; nu există extras de carte funciară actualizat,
- toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
- presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
- afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
- se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
- nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
- presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
- ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
- au fost inspectate vizual și identificate starea terenului;
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;
- Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

### 1.2. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei mun. Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

### 1.3. Definirea valorii și data estimării valorii.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării este de 04.12.2018.

### 1.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Cursul de referință al BNR pentru euro, în ziua de 04.12.2018 este de 4,6519 lei.

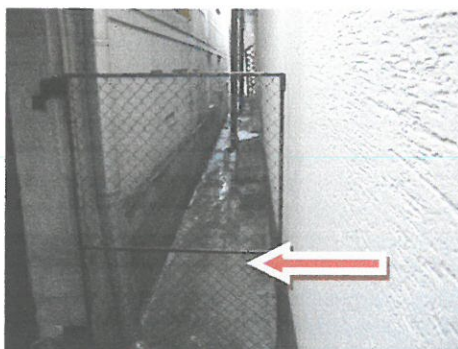
### 1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică



Proprietatea evaluată este o parcelă de teren situată în intravilanul municipiului Rădăuți – str. Mihail Kogălniceanu, nr. 19.

Suprafața de teren evaluată are 25 mp, și este situată în intravilanul mun. Rădăuți. Terenul cu suprafața de 25 m.p., are numărul cadastral 54.295 a UAT Rădăuți.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului, după cum urmează:

- Plan de încadrare în zonă,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Extras de carte funciară nr. 40.018 din 22.11.2018.

## 2.2. Tipul proprietății și definirea pieței.

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren liberă.

Piața specifică la care ne referim este cea a terenurilor libere, adecvate dezvoltării imobiliare și face parte din piața de interes local.

### Aspecte social-economice



Municipiul Rădăuți este situat în nordul județului Suceava, pe valea râului Suceava și are o populație de cca. 28.500 locuitori. Municipiul are o stație CFR modernă și o rețea de șosele bine pusă la punct pentru transportul interurban și internațional. Din punct de vedere economic, în Rădăuți funcționează societăți cu profil industrial de interes național și internațional, cum sunt: SC MOBILA SA, SC SAB SA, o fabrică de cherestea, o fabrică de tricotaje, întreprinderi din industria alimentară etc. În municipiul Rădăuți vom regăsi sucursale ale principalelor bănci ce operează la nivel național.

Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ. În Rădăuți funcționează o casă de cultură, o bibliotecă, trei licee, cinci școli generale etc. Colectarea gunoierului și alimentarea cu apă potabilă se face de către SC SERVICIILOR COMUNALE SA Rădăuți, societate subordonată Consiliului Local Rădăuți.

Valoarea impozitelor a construcțiilor și terenurilor în municipiul Rădăuți comparativ cu alte municipii se află la o valoare de mijloc. Municipiul Rădăuți este un municipiu cu o rată a șomajului de 4,7%, rată care va fi în viitorul apropiat mai mare datorită creșterii numărului de șomeri, motivul fiind criza economică mondială.

Infrastructura municipiului este la un nivel scăzut, existând zone care nu beneficiază de apă potabilă, canal.

Câștigul salarial mediu net se găsește undeva între suma de 1500 lei și 2000 lei. (A.J.O.F.M. filiala Rădăuți).

Proprietatea evaluată se găsește la următoarele distanțe de diferite obiective cum ar fi:

- Primăria Rădăuți – 200 m;
- Piața agro-alimentară – 500 m;
- Spitalul Municipal Rădăuți 1.500 m;
- Poliția Municipală – 300 m;

- Parcurile centrale ale municipiului -300 m;
- Catedrala Ortodoxă -500 m;
- Tribunalul Municipal -500 m;

Faptul că în municipiul Rădăuți au loc tranzacții, dar la un nivel mai redus se datorează celor care lucrează în străinătate, investițiilor majore de capital străin (EGGER, SCHWEIHOFFER), precum și datorită micului trafic cu Ucraina.

La ora actuală în municipiul Rădăuți, se poate observa o scădere a numărului de vânzări de proprietăți imobiliare și totodată și o scădere a prețurilor de tranzacționare a acestor proprietăți, municipiul Rădăuți având cele mai mari prețuri pentru tranzacții imobiliare din zona de nord a Moldovei.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoanele juridice care desfășoară activități de afaceri și care au o cifră de afaceri destul de consistentă.

### 2.3. Descrierea zonei

Zona în care este localizată proprietatea imobiliară de evaluat este o zonă liniștită și curată. În prezent în zonă, nu mai sunt terenuri libere și acele de suprafață mică, pe care s-ar mai putea construi locuințe de tip individual.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al mun. Rădăuți –fiind o zonă cu un pronunțat caracter rezidențial.

Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Rădăuți.

- zona are caracter de zona rezidențială;
- densitatea populației în zonă este mare;
- traficul rutier este unul intens;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 10 etaje;
- utilitățile din zonă cuprind : curent electric, gaz metan, apă – canal, telefon, etc.

### 2.4. Informații despre amplasament



---

Terenul in cauza este plan, are o forma neregulata, nefavorabil constructiilor . Terenul are o suprafata de 25 mp.Terenul reprezintă o cale de acces.Utilitățile terenului: curent electric, gaz metan,apă – canal,telefon, etc.

Lotul de teren cu suprafata de 25 mp are urmatoarele vecinatati :

- la nord : imobil Pomohaci Dumitru Dorel;
- la est : imobil 40172;
- la sud : imobil Filimon Radu și Viorica;
- la vest : str. Mihai Eminescu.

## **2.5. Analiza pieței.Starea pieței**

Piața proprietăților imobiliare și în special al terenurilor libere din intravilan, este în declin în municipiul Rădăuți. Recenta criză mondială, resimțită și la nivel local ,a făcut ca cererea care în trecut era mult mai mare decât oferta să scadă simțitor,contribuind astfel la scăderea destul de tare a prețurilor proprietăților rezidențiale.

Prețurile terenurilor libere din intravilan, au cunoscut o scădere față de anii anteriori, fenomen generalizat la nivel național, care are la bază mai mulți factori printre care:

- scăderea raportului dintre cerere și ofertă,
- restricții noi la condițiile de creditare impuse de bănci,
- scăderea puterii de cumpărare a populației, din cauza disponibilizărilor atât din sectorul de stta cât și din cel privat,
- pierderea locurilor de muncă pentru mulți dintre cei plecați în străinătate,
- scăderea nivelului de trai.

La ora actuală , oferta pentru terenuri libere din intravilan ,este în creștere, însă numărul tranzacțiilor în această perioadă este redus, deoarece se așteaptă în continuare să scadă și mai mult prețurile terenurilor.

Multe dintre terenurile cumpărate în trecut, sunt ofertate de proprietari pentru vânzarea acestora.Cererea de terenuri construite din intravilanul municipiului, este relativ mai mică decât oferta , și se manifestă din partea familiilor cu o situație materială bună și foarte bună.Dorința de a vinde primează, față de a cumpăra.

Având în vedere situația actuală a economiei mondiale și implicit a celei românești în special, se apreciază că pentru perioada cel puțin următoare, prețul terenurilor din intravilanul municipiului va continua să scadă.

## **2.6. Oferta competitivă,cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului**

### **Oferta competitiva**

Oferta de terenuri în municipiul Rădăuți este redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la prețuri care datorită crizei economice mondiale sunt din ce în ce mai mici.Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzactionat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

La ora actuală datorită crizei economice mondiale , proprietarii de terenuri caută să își închirieze terenurile libere, la prețuri destul de atractive.

---

### **Cererea solvabilă**

Zona în care se află proprietatea imobiliara-teren, supusă evaluării este o zonă preponderent rezidențială. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri construite în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți din zona noastră în două mari categorii:

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zonă și care pot economisii sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum 5-6 ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau terenuri.

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere continuă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere continuă a prețului lor. Odata cu criza mondială, numărul celor care ar dori să cumpere o astfel de proprietate imobiliara este în scădere, deoarece foarte mulți se întorc din străinătate, datorită lipsei locurilor de muncă deci implicit și sumele de bani necesare cumpărării unor astfel de proprietăți nu se mai regăsesc așa cum se regăseau până nu demult. Este o perioadă în care cererea este în scădere datorită lipsei banilor.

### **Echilibrul pietii**

Piața terenurilor libere este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpăra poate obține un pret mult mai mic pentru teren chiar și cu 40 - 50% (față de prețurile din 2008) din pretul unui teren bun pentru construcții și cu acces direct la drum din alta zonă similară, aceasta stare datorându-se în special crizei economice mondiale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare-teren liber, cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie sau juridice care pot avea un interes special.

### **Influența mediului**

Proprietatea se află într-o zonă în care nu s-au desfășurat activități industriale, cu efecte nocive asupra mediului. Singurele surse de poluare sunt noxele auto și praful de la traficul auto de pe stradă.

## **3.EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, cea mai bună utilizare este definită astfel: - cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune și despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de

---

teren. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, și maximă productivă.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai bună utilizare a terenului liber este a fi utilizarea care determină valoarea maximă a terenului. Analiza pieței identifică cea mai bună utilizare pentru terenul considerat liber ca fiind cale de acces.

### **3.2. Evaluarea terenului**

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, respectiv- comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei).

#### **Metoda comparației vânzărilor**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Metoda-tehnica comparației vânzărilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Elementele de comparație sunt: drepturi de proprietate, restricțiile legale, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

#### **Metoda parcelării și dezvoltării**

Această metodă de evaluare se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare. Această metodă de evaluare presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.

#### **Metoda repartizării (alocării)**

Repartizarea (alocarea) este o metodă indirectă de comparație, care utilizează o proporție-rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății.

#### **Metoda extracției**

Prin această metodă, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietății comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

#### **Metoda reziduală a terenului**

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii care reprezintă cea mai bună utilizare, apoi va estima venitul net din exploatare anual. În continuare evaluatorul va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din exploatare rămas pentru teren. Acest VNE rezidual este capitalizat cu o rată de capitalizare pentru teren, obținută de pe piața imobiliară, și se obține astfel valoarea terenului.



---

### **Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)**

Renta funciară-chiria pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Renta funciară-chiria este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului, în conformitate cu regulile de arendare-închiriere a terenului. Dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului.

Pentru determinarea valorii terenului vom folosi metoda comparației vânzărilor.

### **3.3. Metoda comparației vânzărilor**

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor vânzărilor, 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, dar nu există cereri care să echilibreze într-o oarecare măsură ofertele. Valoarea de piață stabilită de echipa de evaluatori reprezintă prețul cel mai probabil pe care piața îl poate obține.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei abordări au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Prin metoda comparației vânzărilor se analizează ofertele curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există puține tranzacții cu terenuri similare în zona, evaluatorul alegând trei din ofertele din zona proprietății imobiliare subiect .

## Comparabila A

### Vanzare Teren Radauti , 30 € / m<sup>2</sup>

12 Septembrie 2018

- Pret Vanzare:30 € / m<sup>2</sup>
- Suprafata Teren 514 m<sup>2</sup>

Vand parcela - 514 mp, in travilan, central, radauti, strada Ana Ipatescu

## Comparabila B

### Vanzare Teren Radauti

2 Septembrie 2018

Ultracentral , este considerat cel mai bun teren de constructii . este ideal ptr. blocuri, super market sau biserica. 2000 mp.

Suceava / [Radauti](#)

210000 euro.

## Comparabila C

### Vanzare Teren Radauti

10 Septembrie 2018

Teren Radauti, 1020 mp intravilan intr-o zona foarte buna, T.Vladimirescu-complex Calarasi.la 3 minute de centrul orasului.

Suceava / [Radauti](#)

62 euro /mp.

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT 25 mp	COMP.A 1.500 mp	COMP. B 2.000 mp	COMP.C 1.020 mp
Preț de oferta/vânzare(euro/mp)	?	27	105	62
Tipul tranzactiei		Oferta(-5%)	Oferta(-5%)	Oferta(-5%)
Corectie tip tranzactie(euro)		-1,35	-5,25	- 3,1
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru drepturi de proprietate(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie pentru restrictii(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Conditii de vinzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie pentru conditii de		0		

vinzare(euro)			0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie pentru conditii de piata(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		25,65	99,75	58,9
Localizare		Mai bună	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru localizare(euro)		-1,3(-5%)	-49,88(-50%)	-23,6(-40%)
Pret corectat(euro/mp)		24,35	49,87	35,3
Caracteristici fizice-suprafata(mp.)	25	1.500	2.000	1.020
Corectie caracteristici fizice(euro/mp)		-2,4(-10%)	-5,0(-10%)	-3,5(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		21,95	44,87	31,8
Caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata
Corectie caracteristici fizice-forma,raport dimensiuni(euro/mp)		-2,2(-10%)	-4,5(-10%)	-3,2(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		19,75	40,37	28,6
Utilitati disponibile	toate	toate	toate	toate
Corectie pentru utilitati disponibile(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		19,75	40,37	28,6
Acces	da	da	da	da
Corectie pentru acces(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		19,75	40,37	28,6
Zonarea		Mai bună	Mai buna	Mai buna
Corectie pentru zonare(euro/mp)		-1(-5%)	-20,19(-50%)	-8,6(-30%)
Pret corectat(euro/mp)		18,75	20,18	20
Cea mai buna utilizare	cale de acces	rezidențială	comercială	comercială
Corectie pentru cea mai buna utilizare(euro/mp)		-1,9(-10%)	-2,0(-10%)	-2(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		16,85	18,18	18
Corectie totala bruta(euro/mp)		8,9	84,6	35,47
<b>Valoare estimata(euro/mp)</b>		<b>16,85</b>		

- s-a făcut corecție pentru tipul tranzacției – (-5%) pentru toate comparabilele deoarece prețul de vânzare este mai mic decât prețul de ofertă,
- s-a făcut corecție pentru localizare – (-5%) pentru comparabila 1, (-50%) pentru comparabila 2, respectiv (-40%) pentru comparabila 3, deoarece localizarea comparabilei 1 este mai slabă decât localizarea suprafeței de teren de evaluat, iar localizarea comparabilelor 2,3, este mai bună decât localizarea suprafeței de teren de evaluat,

- s-a făcut corecție pentru suprafață – (-10%) pentru toate comparabilele , deoarece comparabilele au suprafață mai mare,
- s-a făcut corecție pentru formă, raport dimensiuni – (-10%) pentru toate comparabilele, deoarece comparabilele au forma regulată comparativ cu suprafața de teren supusă evaluării care are formă neregulată,
- s-a făcut corecție pentru zonare – (-5%) pentru comparabila 1, (-50%) pentru comparabila 2, respectiv (-30%) pentru comparabila 3, deoarece zona in care este amplasata comparabilei 1 este mai slaba decat zona in care este amplasata suprafeta de teren de evaluat, iar zona in care sunt amplasate comparabilele 2,3, este mai bună decât zona in care este amplasata suprafața de teren de evaluat,
- s-a făcut corecție pentru cea mai bună utilizare – (-10%) pentru comparabilele 1,2,3 , deoarece au cea mai buna utilizare rezidențială,comerciala.

Se observa ca comparabila nr. 1 are cele mai asemanatoare caracteristici cu proprietatea imobiliara de evaluat, si cea mai mică corecție totală brută ,deci valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**P = 421 euro.**

**$V_T = 1.958$  lei,  
 $V_T = 421$  euro.**

### 3.4. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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.

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere se poate determina și din valoarea chiriei obținută din închirierea terenurilor practicate pe piața liberă. Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiria pentru terenuri similare ca amplasament celui evaluat este de 0,2 euro-mp-lună.

Veniturile ce se realizează într-un an se determină astfel:

$$V_b = 25 \times 0,2 \times 12 \times 4,6519 = 279 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 10% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative): 1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 9%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

$$\text{Cheltuieli } 10\% - C_e = 28 \text{ lei/an.}$$

$$\text{Venit net } V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,}$$

$$V_n = 211 \text{ lei/an.}$$

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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>PRET DE VANZARE(lei)</b>	7.667	5.747	7.472
<b>Suprafața închiriată(mp)</b>	600	550	715
<b>Chirie anuală(lei)</b>	986	821	1.121
<b>Cheltuieli de exploatare(lei)</b>	296	246	336
<b>VNE(lei)</b>	690	575	785
<b>Rata de capitalizare</b>	9%	<b>10%</b>	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 9% și 10,5%.

$R_o$  aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 2, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 10%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Valoarea terenului este :  $V_t = V_n/r$ , unde  $r$  = rata de capitalizare = 10%, deci

$$V_t = 2.110 \text{ lei.}$$

**$V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = 2.110 lei,**

**$V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = 454 euro.**

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a terenului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața proprietăților imobiliare – terenuri..

### 3.5. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metode de evaluare	Valoare -lei	Valoare-euro
1.	Metoda prin comparația vânzărilor	1.918	421
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	2.110	454

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate-teren sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren, **valoarea obținută prin metoda comparației vânzărilor este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparației vânzărilor.

---

Daca cautam cea mai precisa metodă din cele doua folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piata, tot **metoda prin comparatia vânzărilor este cea mai precisa** deoarece pe piata sunt disponibile multe proprietati comparabile iar numarul de corectii efectuate la comparabilele folosite la aceasta metodă a fost mic.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii suficiente si pentru metoda comparatiei vânzărilor si pentru metoda capitalizării rentei funciare, dar informatiile necesare metodei comparatiei vânzărilor au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Ca rezultat al acestor analize efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate asupra terenului evaluat, la data de 04.12.2018, valoarea estimată prin metoda comparatiei vânzărilor, respectiv:

**$V_T = 1.918$  lei,  
 $V_T = 421$  euro.**

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



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 ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR

---

## BIBLIOGRAFIE

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele de Evaluare ANEVAR – Ediția 2018;
2. Investigari la fata locului pentru constatare;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

---

## Fotografii







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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54295 Radauti

Nr. cerere **40018**  
Ziua **22**  
Luna **11**  
Anul **2018**

Cod verificare



100064521516

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Radauti, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 19, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54295	25	Imobil partial imprejmuit cu gard

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40018 / 22/11/2018</b>	
Act Administrativ nr. HCL NR.232, din 31/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa la HCL;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT</b>	

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.921
8	9	16.964
9	10	0.921
10	1	5.79

\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
27-11-2018

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
CRISTINA-DORINA ONOFREI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100064521516

Incheiere Nr. 40018 / 22-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 40018 / 22-11-2018

**INCHEIERE Nr. 40018****Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.HCL NR.232/31-10-2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa la HCL;

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

-  
pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 4040/170, inscris in cartea funciara 44643 UAT Radauti avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 54295
- imobilul inscris in CFE 54295/Radauti se formeaza din o parte a pv.4040/170 inscrisa in CFE 44643 a UAT Radauti asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 44643 UAT Radauti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 54295 UAT Radauti;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

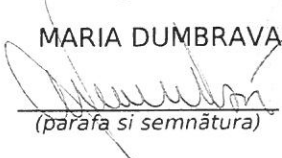
\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

27-11-2018


Registrator,

MARIA DUMBRAVA

  
(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

CRISTINA-DORINA ONOFREI

  
(parafa si semnatura)

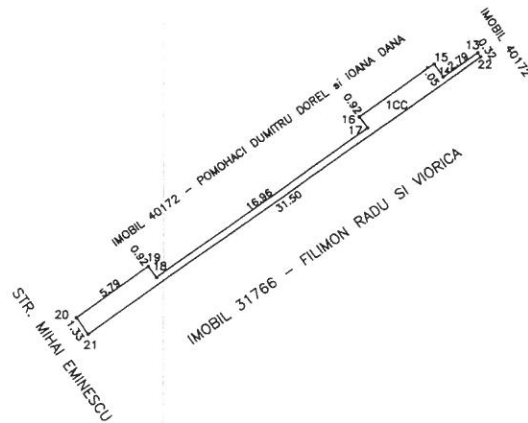
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54295	25	RADAUTI, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR. 19 - INTRAVILAN

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	RADAUTI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	25	partial imprejmuit cu gard
Total		25	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 25 mp Suprafata din act = 25 mp			
Executant, <b>PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT</b> Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa	
Data: 19.11.2018		Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sucea Nume si prenume: <b>MARDARI IOANA VALENTI</b> Functie: <b>CONSILIER I</b> 40018/2018	
		Stampila BCPI	
		Data: .....	



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

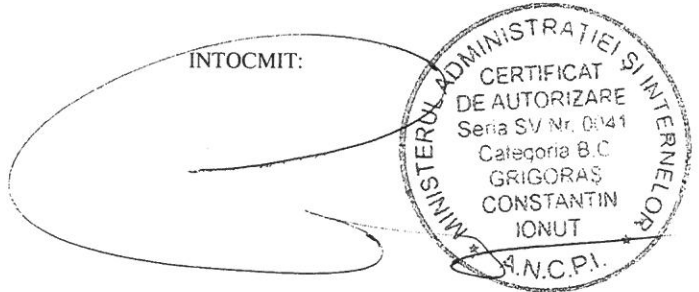
TRAPEZ: L-35-4-B-d-3-IV

SCARA: 1: 5000

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
LOCALITATEA: RADAUTI



INTOCMIT:



# RAPORT de EVALUARE

- Proprietate imobiliară -  
„TEREN INTRAVILAN”



Locația : mun. Rădăuți ,str. Gheorghe Tofan, nr. 19,jud. Suceava

Proprietar : mun. Rădăuți,jud. Suceava



Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120

*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*

- noiembrie 2018 -

**SCRISOARE de TRANSMITERE**

Către,

d-na Ștefănescu Ana,

mun. Rădăuți, str. Gheorghe Tofan, nr. 19, jud. Suceava

La solicitarea dumneavoastră, vă transmitem scrisoarea ce însoțește documentația de evaluare a proprietății imobiliare teren cu suprafața de 207 mp, situată în intravilanul mun. Rădăuți, str. Gheorghe Tofan, nr. 19, jud. Suceava, datele și informațiile sinteză rezultatelor ca urmare a aplicării normelor și normativelor în vigoare, date structurate conform metodologiei ANEVAR, sunt astfel:

**Obiectul supus evaluării: Proprietate imobiliară formată din:**

- **Teren - în suprafața de 207 mp;**

Nr.Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	54.289	54.289	207

**Scopul evaluării: estimarea/determinarea valorii adecvate** a imobilului în vederea stabilirii **valorii de piață**.

**Data de referință a evaluării:** 29 noiembrie 2018;

**Moneda în care se exprimă valoarea:** Lei; Euro. (Cursul valutar comunicat de BNR la data de 29 noiembrie 2018 :1 euro = 4.6599 lei).

**Date privind dreptul de proprietate:** Terenul, în suprafața de 207 mp, aparține domeniului privat al mun. Rădăuți.

**Valoarea propusă:** sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și **opinia** evaluatorului care astăzi 29 noiembrie 2018, indică **valoarea de piață de:**

**15.723 lei, adică cincisprezece mii șapte sute douăzeci și trei lei**

(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 29 noiembrie 2018 :1 euro = 4.6599 lei).

Echivalent a **3.374 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.	<b>Introducere</b> .....	pag.5
	Rezumatul faptelor principale si al concluziilor.....	pag.5
	Opinia asupra valorii.....	pag.6
	Certificarea evaluatorului.....	pag.7
II.	<b>Termenii de referinta ai evaluarii</b> .....	pag.8
III.	<b>Prezentarea datelor</b> .....	pag.11
IV.	<b>Analiza datelor si a concluziilor</b> .....	pag.13
	Evaluarea proprietății imobiliare.....	pag. 15
	Concluzia asupra valorilor.....	pag.18

**ANEXE**

- Extras de carte funciară nr. 39.569 din 21.11.2018,
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

**Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,**

**Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120**



## I.INTRODUCERE

### REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

Solicitant : *d-na Ștefănescu Ana din mun. Rădăuți, str. Gheorghe Tofan, nr. 19, jud. Suceava.*

Utilizator : Primăria mun. Rădăuți, jud. Suceava.

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

Data inspectiei proprietatii : *29.noiembrie.2018;*

Data de referinta a evaluarii : *29.noiembrie.2018;*

Evaluator autorizat : *ing. Simota Dorin , expert evaluator EPI , membru titular ANEVAR ,*

*, nr.legitimatie 16120;*

Obiectul supus evaluarii – *Proprietatea imobiliara formata din:*

- *Teren - in suprafata de 207 mp;*

Nr. Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	54.289	54.289	207

Locatia proprietatii : *intravilanul mun. Rădăuți, str. Gheorghe Tofan, nr. 19, jud. Suceava;*

*Raportul de evaluare este structurat pe urmatoarele capitole:*

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

#### **Abordare in evaluare**

- *Abordarea prin piață = 15.723 lei ,echivalent a 3.374 euro;*
- *Abordarea prin venit = 17.682 lei, echivalent a 3.795 euro;*
- *(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 29.noiembrie.2018 :1 euro = 4.6599 lei).*

**OPINIA ASUPRA VALORII**

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, *opinia* evaluatorului referitoare la *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare evaluate la data de **29.noiembrie.2018**, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport ,este de:

**15.723 lei, adică cincisprezece mii șapte sute douăzeci și trei lei**

Echivalent a : **3.374 euro;**

- **Valoarea Nu contine TVA.**
- **Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport;**  
(Cursul valutar comunicat de **BNR** la data de **29.noiembrie.2018** :1 euro = 4.6599 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 concluziile 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 **29.noiembrie.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 :** d-na Ștefănescu Ana, str. Gheorghe Tofan, nr. 19, jud. Suceava.

**Utilizator :** Primăria mun. 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** – teren intravilan cu suprafata de 207 mp.

Locatia:mun. Rădăuți, str. Gheorghe Tofan, nr. 19,jud. Suceava.

### Drepturi de proprietate evaluate

Mun. Rădăuți detine dreptul deplin de proprietate asupra imobilului -teren in suprafata de 207 mp , identificat cadastral cu nr.54.289 , inscris in CF .nr.54.289 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 evaluarii, 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 = 4,6599 lei.**

#### **Data evaluarii**

La baza intocmirii raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **noiembrie 2017 – noiembrie 2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in a patra decada a **lunii noiembrie 2018**. Data raportului este **29.noiembrie.2018**.

#### **Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de **29 .noiembrie . 2018**, de catre evaluator. 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 Primăriei mun. Rădăuți;
- Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018;

### **Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare**

Raportul de Evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către reprezentantul Primăriei mun. Rădăuți, jud. Suceava, 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, neexpose 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 lucrării;
- 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 Internationale de Evaluare* 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

### **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 Primăriei mun. Rădăuți;
- Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018;

### **Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare**

Raportul de Evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către reprezentantul Primăriei mun. Rădăuți, jud. Suceava, 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 exploatari 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 lucrării;
- 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 Internationale de Evaluare* si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia 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

Situatia actuală a imobilului: teren intravilan arabil.

#### Descrierea zonei de amplasare

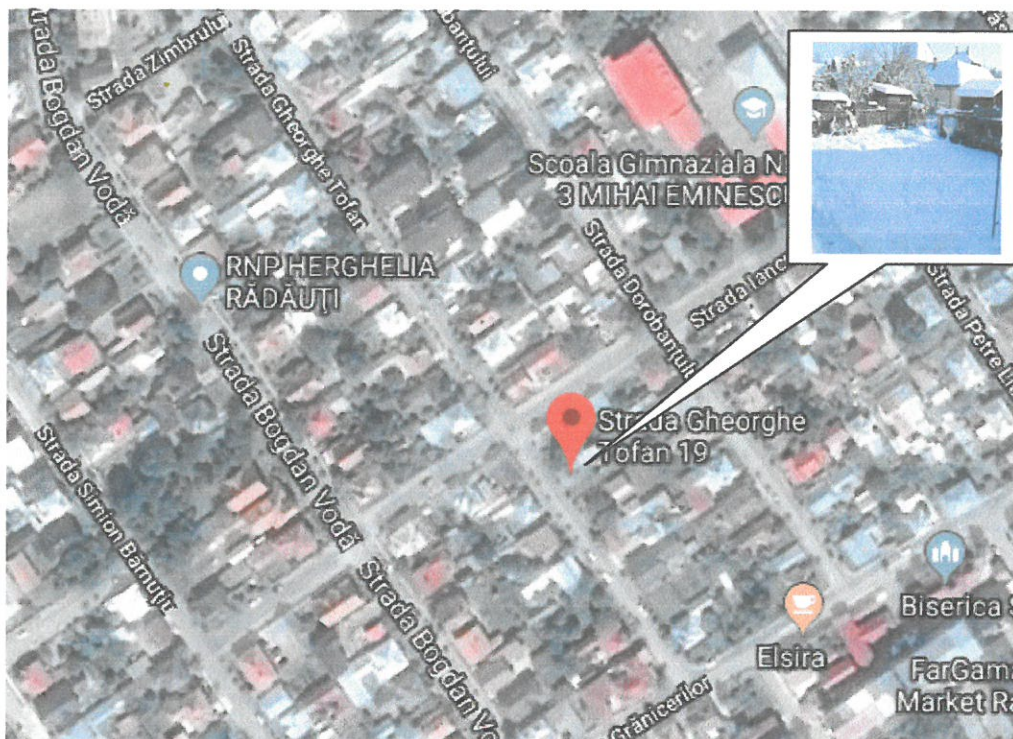
Nr.crt.	Caracteristici	Descriere
1	Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>zona rezidentiala:</b> - intravilanul mun. Rădăuți, jud. Suceava.</li></ul>
2.	Artere importante de circulație in apropiere	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nu există.</li></ul>
3.	Caracterul edilitar al zonei	<b>Tipul zonei</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cartier rezidential - case de locuit;</li><li>▪ retea de transport in comun in apropiere cu mijloace de transport suficiente( microbuze, autobuze );</li><li>▪ unitati comerciale si de alimentatie publica cu activitati diverse,in apropiere.</li></ul>
4.	Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ retea urbana de energie electrica: : exista ;</li><li>▪ retea de incalzire: nu există;</li><li>▪ retea urbana de gaze: nu există;</li><li>▪ retea urbana de apa- canalizare: există;</li><li>▪ retea urbana de telefonie, cablu tv, internet: - la limita proprietății;</li></ul>
	Ambient	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ trafic auto redus.</li></ul>

#### Concluzii

Zona de amplasare a imobilului –teren intravilan ,supus evaluarii este o zona rezidentiala, **nesolicitata** pe piata imobiliara a mun. Rădăuți, jud. Suceava, pe urmatoarele considerente:

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

**Amplasarea proprietatii imobiliare de evaluat**



**Analiza pietei imobiliare**

Nr.crt.	Specificatie	Descriere
1.	<p><b>Definirea pietei si Subpietei</b></p> <p><b>Oferta competitiva</b></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 terenurilor libere.Piata imobiliara, pentru astfel de proprietati, este <i>in declin</i> in mun. Rădăuți.</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 comunei sa se stabilizeze la acelasi nivel si pentru zona luata in considerare.</p> <p>In ceea ce priveste <b>Oferta competitiva</b>, 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"><li>-scaderea raportului dintre <i>cerere</i> si <i>oferta</i>;</li><li>-restrictiile de creditare impuse de banci;</li><li>-reducerea activitatii la un mare numar de agenti economici;</li></ul>

		-pierderea locurilor de munca pentru multi dintre cei plecati in strainatate;  -scaderea nivelului de trai;
2.	Cererea solvabila	<b>Cererea solvabila</b> de proprietăți imobiliare – terenuri intravilane 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 <i>inchiria</i> primeaza fata de a <i>cumpara</i> .  Avand in vedere situatia actuala a economiei mondiale si implicit a celei romanesti, se apreciaza ca pentru perioada cel putin urmatoare, <b>pretul proprietăților imobiliare – terenuri intravilane amplasate in zona proprietatii ,vor continua sa scada.</b>
3.	Echilibrul pietei	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tinand cont de informatiile existente pe piata , se poate afirma ca la acest moment , piata este una a cumparatorului , oferta fiind superioara cererii</li> </ul>
4.	Oferta de imobile similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In <i>crestere</i> pentru proprietățile imobiliare amplasate in zona proprietatii de evaluat.</li> </ul>
5.	Cererea de proprietăți imobiliare similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Redusa</i> fata de anii anteriori.</li> </ul>
6.	Echilibrul pietei cerere/oferta	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Scaderea raportului dintre <i>cerere</i> si <i>oferta</i>.</li> </ul>
7.	Preturi in zona pentru terenuri similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minim : 1.000 euro/mp;</li> <li>• Maxim : 2.000 euro/mp;</li> </ul>

### Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata proprietatilor imobiliare din mun. Rădăuți 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 proprietății si de amplasamentul acesteia , cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de **teren arabil** .

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**.

### **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 șase metode distincte conform Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția 2018 respectiv - comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea(alocarea),extractia,tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare(chiriei).

#### **Metoda comparației vânzărilor**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Metoda-tehnica comparației vânzărilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Elementele de comparație sunt-drepturi de proprietate , restricțiile legale, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

#### **Metoda parcelării și dezvoltării**

Această metodă de evaluare se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare. Această metodă de evaluare, presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.

#### **Metoda repartizării(alocării)**

Repartizarea(alocarea) este o metodă indirectă de comparație, care utilizează o proporție-rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății.

#### **Metoda extracției**

Prin această metodă, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietății comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

## Metoda reziduală a terenului

Pentru a aplica metoda , evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii care reprezintă cea mai bună utilizare, apoi va estima venitul net din exploatare anual. În continuare evaluatorul va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din exploatare rămas pentru teren. Acest VNE rezidual este capitalizat cu o rată de capitalizare pentru teren, obținută de pe piața imobiliară, și se obține astfel valoarea terenului.

## Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Renta funciară-chiria pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Renta funciară-chiria este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului, în conformitate cu regulile de arendare-închiriere a terenului. Dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului. Pentru determinarea valorii terenului vom folosi metoda comparației vânzărilor.

Relevanța fiecărei dintre cele șase metode poate fi diferită în funcție de situația concretă, însă pentru a obține o concluzie credibilă asupra valorii estimate, este recomandabil utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator.

### Evaluarea terenului considerat liber

Chiar dacă terenul nu are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

*Comparatia directa* este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre *tranzacții/oferte comparabile*.

În cadrul acestei tehnici au fost selectate 3 oferte de vânzare (*comparabile*), pentru loturi de teren similare cu cel evaluat.

#### Comparabila A

**Vanzare Teren Radauti , 30 € / m<sup>2</sup>**

12 Septembrie 2018

- Pret Vanzare: 30 € / m<sup>2</sup>
- Suprafata Teren 514 m<sup>2</sup>

Vand parcela - 514 mp, in travilan, central, radauti, strada Ana Ipatescu

#### Comparabila B

**Vanzare Teren Radauti**

2 Septembrie 2018

Ultracentral , este considerat cel mai bun teren de constructii . este ideal ptr. blocuri, super market sau biserica. 2000 mp.

Suceava / [Radauti](#)

210000 EUR

**Comparabila C**

**Vanzare Teren Radauti**

10 Septembrie 2018

Teren Radauti, 1020 mp intravilan intr-o zona foarte buna, T.Vladimirescu-complex Calarasi.la 3 minute de centrul orasului.

Suceava / [Radauti](#)

62 EUR /MP

Aceste comparabile au fost analizate , comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

**GRILA DATELOR DE PIATA**

Nr.crt.	Element de comparatie	Subiect	Comparabila		
			1	2	3
1.	Suprafata :mp	207	514	2.000	1.020
	Pret/oferta:euro/mp	?	30	105	62
2.	Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere:-5%		-1,5	-5,25	- 3,1
	Pret corectat:euro/mp		28,5	99,75	58,9
<i>Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. -5% ( Piata putin activa - Analiza de piata)</i>					
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
3.	Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
	Corectie: +-%		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		28,5	99,75	58,9
4.	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat:euro/mp		28,5	99,75	58,9
5.	Restrictii legale	fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
	Corectie:+-%		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		28,5	99,75	58,9

6.	Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		28,5	99,75	58,9
7.	Conditii de piata		recent	recent	recent
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		28,5	99,75	58,9
<b>Corecții specifice proprietății</b>					
8.	Localizare		Mai slaba	Mai buna	Mai buna
	Corectie:+-%		+2,9(+10%)	-50(-50%)	-11,8(-20%)
	Pret corectat :euro/mp		31,4	49,75	47,1
C1 are o localizare inferioara.C2 are o localizare mai bună(zona central). C3 are localizare superioara fata de subiect, fiind mai aproape de zona centrala. Se ajusteaza toate comparabilele pentru diferenta de localizare, pozitiv pentru localizare inferioara si negativ pentru localizare superioara fata de subiect.					
9.	Caracteristici fizice – suprafata(mp)	207	514	2.000	1.020
	Corectie:+-%		+5%=+1,57	+10%=+5	+10%=+4,7
	Pret corectat:euro/mp		33	54,75	51,8
C1 are suprafata foarte apropiata de subiect, deci facem ajustarea de +5%. C2 si C3 au suprafete mai mari. Se ajusteaza pozitiv C2 si C3 deci facem ajustarea de +10%.					
10.	Forma(raport / dimensiuni)	regulata	regulata	regulata	regulata
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		33	54,75	51,8
10.	Utilitati disponibile	toate	toate	toate	toate
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		33	54,75	51,8
11.	Zonarea		superioara	superioara	superioara
	Corectie:+-%		-10%=-3,3	-50%=-27,4	-40%=-20,7
	Pret corectat :euro/mp		29,7	27,35	31,1
C1 ,C2, C3 sunt aplatate intr-o zona superioara fata de subiect. Se ajusteaza toate comparabilele pentru diferenta zonarii, negativ pentru zonare superioara fata de subiect.-10% pentru C1,-50% pentru C2,-40% pentru C3.					
12.	Cea mai buna utilizare	arabil	constructie	constructie	constructie
	Corectie:+-%		-45%=-13,4	-45%=-12,3	-45%=-14
	Pret corectat :eur/mp		<b>16,3</b>	15,05	17,1
C1,C2,C3 au cea mai buna utilizare cea de teren curti constructii comparativ cu cea mai buna utilizare a					

terenului subiect care este cea de teren arabil deci facem corectie pentru toate comparabilele de -45%.					
	Numar de corectii		4	4	4
	Corectia totala bruta		21,17	94,7	51,2
	<b>Pret selectat:euro/mp</b>	<b>16,3</b>			
	<b>Pret parcela:euro</b>	<b>3.374</b>			

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiat de proprietatea supusa evaluarii este **Comparabila 1**, cu cea mai mica corectie bruta (**21,17**), fapt ce justifica alegerea pretului unitar de **16,3 euro/mp**, pentru terenul de evaluat.

Astfel cu valabilitate la data evaluarii **29.noiembrie.2018**, valoarea de piata abordata prin aceasta metoda pentru terenul

cu suprafata de **207 mp**, este de **207 mp\*16,3 euro/mp = 3.374 euro**;

Valoarea in lei = **3.374 euro\*4,6599 lei/euro = 15.723 lei**.

### Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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.

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere

se poate determina și din valoarea chiriei obținută din închirierea terenurilor practicate pe piața liberă.

Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiria pentru terenuri similare ca amplasament celui evaluat este de 0,25 euro-mp-lună.

Veniturile ce se realizează într-un an se determină astfel:

$$V_b = 207 \times 0,25 \times 12 \times 4,6553 = 2.894 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 20% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative):

1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 19%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

Cheltuieli 20% - Ce = 579 lei/an.

Venit net  $V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100)$  rezultă,  
 $V_n = 1.945 \text{ lei/an.}$



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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>PRET DE VANZARE(lei)</b>	6.270	5.747	7.472
<b>Suprafața închiriată(mp)</b>	600	550	715
<b>Chirie anuală(lei)</b>	986	821	1.121
<b>Cheltuieli de exploatare(lei)</b>	296	246	336
<b>VNE(lei)</b>	690	575	785
<b>Rata de capitalizare</b>	<b>11%</b>	10%	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 10% și 11%.

Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 1, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 11%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Valoarea terenului este :  $V_t = V_n / r$ , unde  $r$  = rata de capitalizare = 11%, deci

$$V_t = 17.682 \text{ lei.}$$

**VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = 17.682 lei,**

**VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = 3.795 euro.**

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a terenului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața proprietăților imobiliare – terenuri

#### **CONCLUZIA ASUPRA VALORII. RECONCILIAREA REZULTATELOR**

Estimarea /determinarea valorii adecvate a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului Raport de evaluare a fost abordată prin :

- **Abordarea prin piață = 15.723 lei ,echivalent a 3.374 euro;**
- **Abordarea prin venit = 17.682 lei, echivalent a 3.795 euro.**

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 metodă, având în vedere tipul proprietății teren intravilan pentru construcții 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 căreia, valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată la :

**15.723 lei, adică cincisprezece mii șapte sute douăzeci și trei lei**

Echivalent a **3.374 euro**.

Cursul valutar comunicat de BNR la data de **29 noiembrie 2018**: 1 euro = 4,6599 lei.

- Valoarea estimată **Nu conține TVA**.

Data,

**29 noiembrie 2018**

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



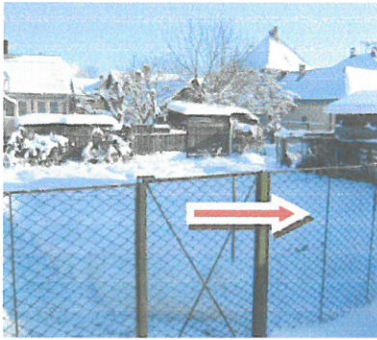
*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului*

## **BIBLIOGRAFIE**

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele de Evaluare ANEVAR – Ediția 2018;
2. Investigari la fata locului pentru constatare;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

**Fotografii**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54289 Radauti



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Radauti, Str Gheorghe Tofan, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54289	207	Teren partial imprejmuit cu gard.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>39569 / 21/11/2018</b>		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 229, din 31/10/2018 emis de Consiliul local al mun. Radauti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RADAUTI</b> , CIF:4244148, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	15.764

\*\* 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 in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-11-2018

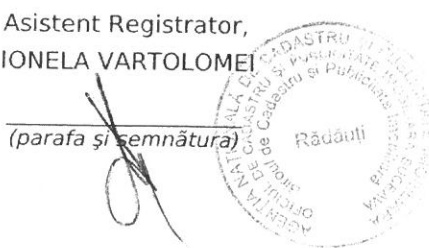
Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)



100064488255

Incheiere Nr. 39569 / 21-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 39569 / 21-11-2018

**INCHEIERE Nr. 39569****Registrator:** MIHAELA-CORINA ANDRIUC**Asistent:** IONELA VARTOLOMEI

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

-Act Administrativ nr.hotarare nr. 229/31-10-2018 emis de Consiliul local al mun. Radauti;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 4036/53, inscris in cartea funciara 48101 UAT Radauti avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 54289
- din o parte a parcelei nr. 4036/53 s-a format imobilul cu nr. 54289 in suprafata de 207 mp, asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 48101 UAT Radauti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 54289 UAT Radauti;

**Prezenta se va comunica păților:**

MUNICIPIUL RADAUTI

GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

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

Data soluționării,

22-11-2018

Registrator,

**OG.R. SUCEAVA**  
**ANDRIUC CORINA**  
 Registrator coordonator  
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

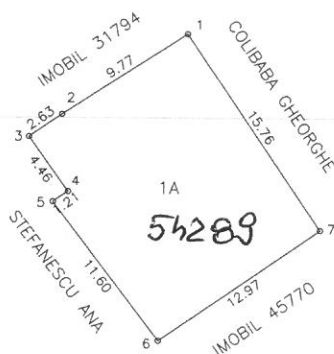
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 500

Nr. cadastral <b>54289</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) 207	Adresa imobilului MUN.RADAUTI, STR. GHEORGHE TOFAN - INTRAVILAN
-------------------------------	---	--

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI
---------------------	--



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata ( mp )	Mentuni
1	A	207	partial imprejmuit
Total		207	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 207 mp Suprafata din act = 207 mp			
Executant, <b>PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT</b> Confirm exactitudinea masuratorilor de teren, corectitudinea, intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila 		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral <b>39569/2018</b> Semnatura si stampila 	
Data: 14.11.2018		Stampila BCPI	



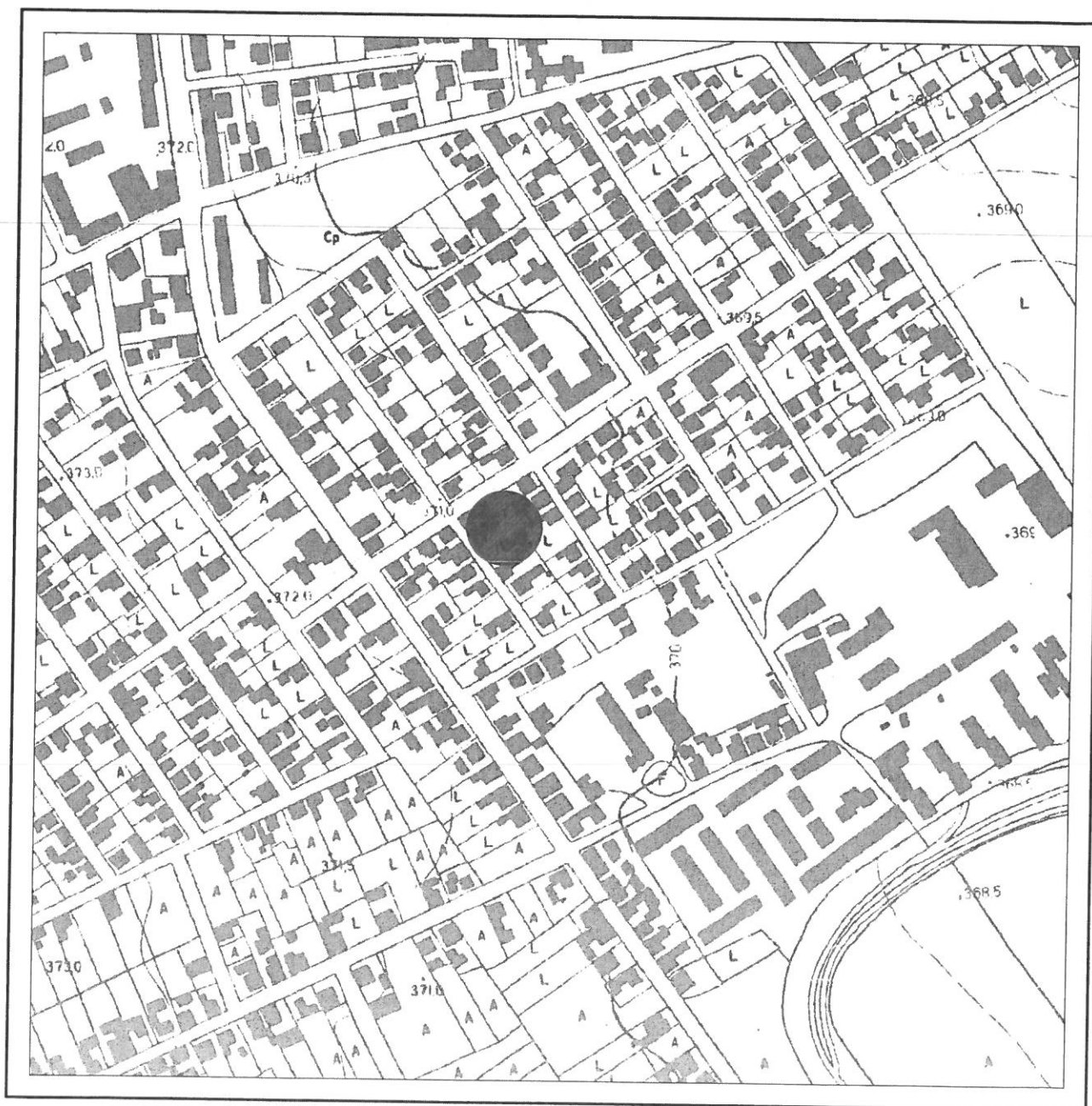
# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

TRAPEZUL: L-35-4-B-d-3-IV

PROPRIETAR TABULAR: STATUL ROMAN

LOCALITATEA: RADAUTI STR. GHEORGHE TOFAN



INTOCMI

CERTIFICAT  
DE AUTORIZARE  
Seria SV Nr. 0041  
Categorie B,C  
GRIGORAS  
CONSTANTIN  
IONUT  
A.N.C.P.I.

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

*Handwritten signature*

# RAPORT DE EVALUARE

Județul Suceava  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI  
Nr. 18162 / din 13.12.2018

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Obiective:**

Teren

**Proprietar:**

Mun. Rădăuți, jud. Suceava

**Amplasament** : Mun. Rădăuți , str. Tolocii, nr. 69, jud. Suceava



**Evaluator:**

- Ing. Simota Dorin - expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR

decembrie 2018



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 ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către d-nul **Sepciuc Toader,**  
mun. Rădăuți, str. Tolocii, nr. 69, jud. Suceava,

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan – aparținând Primăriei municipiului Rădăuți, jud. Suceava. Suprafața de teren evaluată are 700 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 54.042 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :  
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate la data de 04.12.2018 este de:

**$V_T = 13.546$  lei,  
 $V_T = 2.912$  euro.**

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 04.12.2018. Cursul valutar de referință este 4,6519 lei/euro. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților. Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția -2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CUPRINS

### 1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Ipoteze și condiții limitative;
- 1.2 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării;
- 1.3 Definirea valorii și data estimării valorii;
- 1.4 Modul de exprimare a valorii estimate;
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate;

### 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică;
- 2.2 Tipul proprietății și definirea pieții;
- 2.3 Descrierea zonei;
- 2.4 Informatii despre amplasament;
- 2.5 Analiza pieței. Starea pieței;
- 2.6 Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai buna utilizare;
- 3.2 Evaluarea terenului;
- 3.3 Metoda comparației vânzărilor;
- 3.4 Metoda capitalizării rentei funciare;
- 3.5 Reconcilierea valorilor;

### 4. ANEXE

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă,
- Extras de carte funciară nr.29.243 din 29.08.2018.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## CERTIFICAREA VALORII

Subsemnatul ing. Simota Dorin , expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția -2018, și corespunzător cu Codul Deontologic IVS al evaluatorului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 04.12.2018, iar data inspectiei este 04.12.2018.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Valoarea de piață finală estimată pentru proprietatea imobiliară subiect – teren - al acestui raport de evaluare este de **13.546 lei (2.912 euro)**. Valoarea euro este dat de cursul de referință din data de 04.12.2018 și este de 4,6519 lei.

Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE

Obiectul lucrării îl constituie **EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE** – teren intravilan, S<sub>T</sub> = 700 mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Tolocii, nr. 69, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 700 mp, și este înscris în Cartea Funciară nr. 54.042 a UAT Rădăuți.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

Pentru a afla valoarea estimată a proprietății imobiliare mai sus menționate s-au folosit următoarele metode:

- **metoda comparației vânzărilor – obținându-se valoarea de 13.546 lei(2.912 euro),**
- **metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 13.950 lei(2.999 euro);**

Pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate, evaluatorul a ținut cont de următoarele criterii: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Ca urmare a acestui fapt valoarea de piață estimată la data de 04.12.2018 este **13.546 lei, respectiv 2.912 euro**. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 04.12.2018. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil, interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR - ediția -2018 și al Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere în vederea vânzării, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
ing. Simota Dorin



---

## 1. PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Ipoteze generale și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
- presupunem proprietatea liberă de sarcini; nu există extras de carte funciară actualizat,
- toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
- presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
- afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
- se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
- nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
- presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
- ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
- au fost inspectate vizual și identificate starea terenului;
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;
- Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

### 1.2. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietății menționate mai sus, la data de 04.12.2018, în vederea vânzării de către Consiliul local al Primăriei Rădăuți a suprafeței de teren supuse evaluării.

---

### 1.3. Definirea valorii și data estimării valorii.

În conformitate cu scopul evaluării, tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția - 2018 ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării este de 04.12.2018.

### 1.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și euro, în condițiile unei plăți cash integrale.  
Cursul de referință al BNR pentru euro, în ziua de 04.12.2018 este de 4,6519 lei.

### 1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul deplin de proprietate asupra terenului.  
Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică



Proprietatea evaluată este parcela de teren situată în intravilanul municipiului Rădăuți – strada Tolocii, nr. 69. Suprafața de teren evaluată are 700 mp, și este și este înscris în Cartea Funciară nr. 54.042 a UAT Rădăuți.

Dreptul deplin de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului, după cum urmează:

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă,
- Extras de carte funciară nr. 29.243 din 29.08.2018.



---

## 2.2. Tipul proprietății și definirea pieței.

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren liberă.

Piața specifică la care ne referim este cea a terenurilor libere, adecvate dezvoltării imobiliare și face parte din piața de interes local.

### Aspecte social-economice

Municipiul Rădăuți este situat în nordul județului Suceava, pe valea râului Suceava și are o populație de cca. 28.500 locuitori. Municipiul are o stație CFR modernă și o rețea de șosele bine pusă la punct pentru transportul interurban și internațional. Din punct de vedere economic, în Rădăuți funcționează societăți cu profil industrial de interes național și internațional, cum sunt: SC MOBILA SA, SC SAB SA, o fabrică de cherestea, o fabrică de tricotaje, întreprinderi din industria alimentară etc. În municipiul Rădăuți vom regăsi sucursale ale principalelor bănci ce operează la nivel național.

Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ. În Rădăuți funcționează o casă de cultură, o bibliotecă, trei licee, cinci școli generale etc. Colectarea gunoierului și alimentarea cu apă potabilă se face de către SC SERVICII COMUNALE SA Rădăuți, societate subordonată Consiliului Local Rădăuți.

Valoarea impozitelor a construcțiilor și terenurilor în municipiul Rădăuți comparative cu alte municipii se află la o valoare de mijloc. Municipiul Rădăuți este un municipiu cu o rată a șomajului de 4,7%, rată care va fi în viitorul apropiat mai mare datorită creșterii numărului de șomeri, motivul fiind criza economică mondială.

Infrastructura municipiului este la un nivel scăzut, existând zone care nu beneficiază de apă potabilă, canal.

Câștigul salarial mediu net se găsește undeva între suma de 1500 lei și 2000 lei. (A.J.O.F.M. filiala Rădăuți).

Proprietatea evaluată se găsește la următoarele distanțe de diferite obiective cum ar fi:

- Primăria Rădăuți – 1.500 m;
- Piața agro-alimentară – 1.500 m;
- Spitalul Municipal Rădăuți 2.000 m;
- Poliția Municipală – 1.500 m;
- Parcurile centrale ale municipiului -1.500 m;
- Catredala Ortodoxă –1.500 m;
- Tribunalul Municipal -1.500 m;

Faptul că în municipiul Rădăuți au loc tranzacții, dar la un nivel mai redus se datorează celor care lucrează în străinătate, investițiilor majore de capital străin (EGGER, SCHWEIHOFFER), precum și datorită micului trafic cu Ucraina.

La ora actuală în municipiul Rădăuți, se poate observa o scădere a numărului de vânzări de proprietăți imobiliare și totodată și o scădere a prețurilor de tranzacționare a acestor proprietăți, municipiul Rădăuți având cele mai mari prețuri pentru tranzacții imobiliare din zona de nord a Moldovei.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoanele juridice care desfășoară activități de afaceri și care au o cifră de afaceri destul de consistentă.

---

### **2.3.Descrierea zonei**

Zona în care este localizată proprietatea imobiliară de evaluat este o zonă liniștită și curată. În prezent în zonă, mai sunt terenuri libere și acele de suprafață mică, pe care s-ar mai putea construi locuințe de tip individual .

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al mun. Rădăuți –fiind o zonă cu un pronuntat caracter rezidențial.

Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Rădăuți.

- zona are caracter de zona rezidențială;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier este unul redus;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 1 etaje;
- utilitățile din zonă cuprind : curent electric, telefon, etc.

### **2.4.Informații despre amplasament**

Terenul in cauza este plan, are o forma neregulata, favorabil agriculturii.Terenul are o suprafață de 700 mp.Terenul are cale de acces numai prin curtea proprietatii d-lui Sepciuc Cristian.Utilitățile terenului: curent electric, telefon.

### **2.5. Analiza pieței.Starea pieței**

Piața proprietăților imobiliare și în special al terenurilor libere din intravilan, este în declin în municipiul Rădăuți. Recenta criză mondială, resimțită și la nivel local ,a făcut ca cererea care în trecut era mult mai mare decât oferta să scadă simțitor,contribuind astfel la scăderea destul de tare a prețurilor proprietăților rezidențiale.

Prețurile terenurilor libere din intravilan, au cunoscut o scădere față de anii anteriori, fenomen generalizat la nivel național, care are la bază mai mulți factori printre care:

- scăderea raportului dintre cerere și ofertă,
- restricții noi la condițiile de creditare impuse de bănci,
- scăderea puterii de cumpărare a populației, din cauza disponibilizărilor atât din sectorul de stta cât și din cel privat,
- pierderea locurilor de muncă pentru mulți dintre cei plecați în străinătate,
- scăderea nivelului de trai.

La ora actuală , oferta pentru terenuri libere din intravilan ,este în creștere, însă numărul tranzacțiilor în această perioadă este redus, deoarece se așteaptă în continuare să scadă și mai mult prețurile terenurilor.

Multe dintre terenurile cumpărate în trecut, sunt ofertate de proprietari pentru vânzarea acestora.Cererea de terenuri construite din intravilanul municipiului, este relativ mai mică decât oferta , și se manifestă din partea familiilor cu o situație materială bună și foarte bună.Dorința de a vinde primează, față de a cumpăra.

Având în vedere situația actuală a economiei mondiale și implicit a celei românești în special, se apreciază că pentru perioada cel puțin următoare, prețul terenurilor din intravilanul municipiului va continua să scadă.

---

## **2.6. Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului**

### **Oferta competitivă**

Oferta de terenuri în municipiul Rădăuți este redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la prețuri care datorită crizei economice mondiale sunt din ce în ce mai mici. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

La ora actuală datorită crizei economice mondiale, proprietarii de terenuri caută să își închirieze terenurile libere, la prețuri destul de atractive.

### **Cererea solvabilă**

Zona în care se află proprietatea imobiliara-teren, supusă evaluării este o zonă preponderent rezidențială. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri construite în zona analizată este mare, dar având în vedere că în perioada 1999-2005 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți din zona noastră în două mari categorii:

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zonă și care pot economisii sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum 5-6 ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau terenuri.

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere continuă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere continuă a prețului lor. Odată cu criza mondială, numărul celor care ar dori să cumpere o astfel de proprietate imobiliara este în scădere, deoarece foarte mulți se întorc din străinătate, datorită lipsei locurilor de muncă deci implicit și sumele de bani necesare cumpărării unor astfel de proprietăți nu se mai regăsesc așa cum se regăseau până nu demult. Este o perioadă în care cererea este în scădere datorită lipsei banilor.

### **Echilibrul pieții**

Piața terenurilor libere este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpără poate obține un preț mult mai mic pentru teren chiar și cu 40 - 50% (față de prețurile din 2008) din prețul unui teren bun pentru construcții și cu acces direct la drum din altă zonă similară, această stare datorându-se în special crizei economice mondiale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare-teren liber, cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie sau juridice care pot avea un interes special.

### **Influența mediului**

Proprietatea se află într-o zonă în care nu s-au desfășurat activități industriale, cu efecte nocive asupra mediului. Singurele surse de poluare sunt noxele auto și praful de la traficul auto de pe stradă.

---

## 3.EVALUAREA PROPRIETĂȚII,ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția - 2018, cea mai bună utilizare este definită astfel: - cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În timp ce clădirile se pot schimba , nu același lucru se poate spune și despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului.Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, și maximă productivă.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai buna utilizare a terenului liber este a fi utilizarea care determina valoarea maxima a terenului.Analiza pietii identifica urmatoarea posibila utilizare: teren arabil.

### 3.2.Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția -2018, respectiv- comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea(alocarea),extracția,tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare(chiriei).

#### **Metoda comparației vânzărilor**

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării.Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.Metoda-tehnica comparației vânzărilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.Elementelr de comparație sunt-drepturi de proprietate , restricțiile legale, condițiile de piață(data vânzării),localizarea, caracteristicile fizice,utilitățile disponibile,zonarea și cea mai bună utilizare.

#### **Metoda parcelării și dezvoltării**

Această metodă de evaluare se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare.Această metodă de evaluare,presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.

#### **Metoda repartizării(alocării)**

Repartizarea(alocarea) este o metodă indirectă de comparație, care utilizează o proporție-rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății.

---

### **Metoda extracției**

Prin această metodă, valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietății comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

### **Metoda reziduală a terenului**

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea clădirii care reprezintă cea mai bună utilizare, apoi va estima venitul net din exploatare anual. În continuare evaluatorul va calcula ce parte din venitul net din exploatare se poate atribui clădirilor și va obține venitul net din exploatare rămas pentru teren. Acest VNE rezidual este capitalizat cu o rată de capitalizare pentru teren, obținută de pe piața imobiliară, și se obține astfel valoarea terenului.

### **Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)**

Renta funciară-chiria pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Renta funciară-chiria este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului, în conformitate cu regulile de arendare-închiriere a terenului. Dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului.

Pentru determinarea valorii terenului vom folosi metoda comparației vânzărilor.

## **3.3. Metoda comparației vânzărilor**

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor vânzărilor, 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, dar nu există cereri care să echilibreze într-o oarecare măsură ofertele. Valoarea de piață stabilită de echipa de evaluatori reprezintă prețul cel mai probabil pe care piața îl poate obține.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

- Etapele parcurse pentru aplicarea acestei abordări au fost :
- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
  - selectarea elementelor de comparatie ;
  - determinarea corectiilor pentru fiecare element de comparatie analizat ;
  - selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Prin metoda comparației vânzărilor se analizează ofertele curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Exista putine tranzacții cu terenuri similare in zona, evaluatorul alegand trei din ofertele din zona proprietății imobiliare subiect .

### Comparabila A

#### Teren Vanzare Radauti-

Radauti – Pret -10 €/mp  
28.09.2018

Vand teren intravilan 26 ari (2600 MP).. situat la iesirea din Radauti spre Marginea .

### Comparabila B

#### Vand teren intravilan in Radauti

Radauti ,Pret - 1.200 €/ar  
27.10.2018

vand teren intravilan 36 ari.. situat la iesirea din Radauti spre Horodnic.

### Comparabila C

Pret - 16.000 euro  
Teren - 1600 m<sup>2</sup> ;10.11.2018

Radauti, Suceava / Periferie, vand teren intravilan 30 ari.. situat in zona Tolocii din Radauti front la drum 18m. Pret 1000 euro/ar negociabil.

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT 700 mp	COMP.A 2.600 mp	COMP. B 3.600 mp	COMP.C 3.000 mp
Pret de oferta/vânzare(euro/mp)	?	12	14	12
Tipul tranzactiei		Oferta(-5%)	Oferta(-5%)	Oferta(-5%)
Corectie tip tranzactie(euro)		- 0,6	- 0,7	- 0,6
Pret corectat(euro/mp)		11,4	13,3	11,4
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru drepturi de proprietate(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		11,4	13,3	11,4
Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii

Corectie pentru restrictii(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		11,4	13,3	11,4
Conditii de vinzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie pentru conditii de vinzare(euro)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		11,4	13,3	11,4
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie pentru conditii de piata(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		11,4	13,3	11,4
Localizare		Mai slaba	Mai buna	aceeasi
Corectie pentru localizare(euro)		+0,57(+5%)	-1,33(- 10%)	0
Pret corectat(euro/mp)		11,97	11,97	11,4
Caracteristici fizice-suprafata(mp.)	700	2.600	3.600	3.000
Corectie caracteristici fizice(euro/mp)		-1,2(-10%)	-1,2(-10%)	-1,14(-10%)
Pret corectat(euro/mp)		10,77	10,77	10,26
Utilitati disponibile	C.E.	C.E	C.E	C.E
Corectie pentru utilitati disponibile(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		10,77	10,77	10,26
Zonarea		Mai buna	Mai buna	aceeasi
Corectie pentru zonare(euro/mp)		-0,54(-5%)	-0,54(-5%)	0
Pret corectat(euro/mp)		10,23	10,23	10,26
Deschidere la drum	nu	da	da	da
Corectie deschidere la drum(euro)		-2(-20%)	-2(-20%)	-2(-20%)
Prêt corectat(euro/mp)		8,23	8,23	8,26
Cea mai buna utilizare	Teren arabil	Locuita individuala	Locuita individuala	Locuita individuala
Corectie pentru cea mai buna utilizare(euro/mp)		-4,1(-50%)	-4,1(-50%)	-4,1(-50%)
Pret corectat(euro/mp)		4,13	4,13	4,16
Corectie totala bruta(euro/mp)		6,41	7,17	5,54
<b>Valoare estimata(euro/mp)</b>		<b>4,16</b>		

Se observa ca comparabila nr. 3 are cele mai asemanatoare caracteristici cu proprietatea imobiliara de evaluat, si cea mai mică corecție totală brută ,deci valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**P = 2.912 euro.**

**$V_T = 13.546$  lei,  
 $V_T = 2.912$  euro,**

### 3.4. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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.

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere se poate determina și din valoarea chiriei obținută din închirierea terenurilor practicate pe piața liberă. Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare, chiria pentru terenuri similare ca amplasament celui evaluat este de 0,05 euro-mp-lună.

Veniturile ce se realizează într-un an se determină astfel:

$$V_b = 700 \times 0,05 \times 12 \times 4,6519 = 1.954 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 15% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative): 1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 14%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

$$\text{Cheltuieli } 15\% - C_e = 293 \text{ lei/an.}$$

$$\text{Venit net } V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,}$$
$$V_n = 1.395 \text{ lei/an.}$$

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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>PRET DE VANZARE(lei)</b>	7.667	5.747	7.472
<b>Suprafața închiriată(mp)</b>	600	550	715
<b>Chirie anuală(lei)</b>	986	821	1.121
<b>Cheltuieli de exploatare(lei)</b>	296	246	336
<b>VNE(lei)</b>	690	575	785
<b>Rata de capitalizare</b>	9%	<b>10%</b>	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 9% și 10,5%.

Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 2, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 10%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Valoarea terenului este :  $V_t = V_n/r$ , unde  $r$  = rata de capitalizare = 10%, deci

$$V_t = 13.950 \text{ lei.}$$



$V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = 13.950 lei,  
 $V_{\text{TEREN}}$ - metoda capitalizării rentei funciare = 2.999 euro.

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a terenului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața proprietăților imobiliare – terenuri..

### 3.5. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metode de evaluare	Valoare -lei	Valoare-euro
1.	Metoda prin comparația vânzărilor	13.546	2.912
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	13.950	2.999

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate-teren sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren, **valoarea obținută prin metoda comparației vânzărilor este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparației vânzărilor.

Dacă cautăm cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda prin comparația vânzărilor este cea mai precisă** deoarece pe piață sunt disponibile multe proprietăți comparabile iar numărul de corectii efectuate la comparabilele folosite la această metodă a fost mic.

Din punct de vedere al **cantității de informații** evaluatorul a avut informații suficiente și pentru metoda comparației vânzărilor și pentru metoda capitalizării rentei funciare, dar informațiile necesare metodei comparației vânzărilor au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Ca rezultat al acestor analize efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate asupra terenului evaluat, la data de 04.12.2018, valoarea estimată prin metoda comparației vânzărilor, respectiv:

$V_T = 13.546$  lei,  
 $V_T = 2.912$  euro.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui drept bază de negociere, sub rezerva limitelor menționate.

04.12.2018

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
Ing. Simota Dorin



---

## BIBLIOGRAFIE

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele de Evaluare ANEVAR – Ediția 2018;
2. Investigari la fata locului pentru constatare;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54042 Radauti

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str Tolocii, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54042	700	Teren neimprejmuit; Teren partial imprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>29243 / 29/08/2018</b>	
Act Administrativ nr. 125cu anexa, din 27/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL RADAUTI</b> , CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT-	

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.0
8	9	20.0
9	10	15.001
10	1	20.0

\*\* 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

31-08-2018

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator

Referent,

(parafa și semnătura)



100061922243

Incheiere Nr. 29243 / 29-08-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 29243 / 29-08-2018

**INCHEIERE Nr. 29243****Registrator:** MIHAELA CĂLINESCU**Asistent:** ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

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

-Act Administrativ nr.125cu anexa/27-06-2018 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 5373/1, inscris in cartea funciara 31662 UAT Radauti avand proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI in cota de 1/1 de sub B.1, ;

- imobilul cu nr. cadastral 54042

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, -DOMENIUL PRIVAT-, sub B.1 din cartea funciara 54042 UAT Radauti;

- imobilul 54042 Radauti s-a format din o parte a pf 5373/1 din cf 31662 Rădăuți asupra A.1 sub B. 62 din cartea funciara 31662 UAT Radauti;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL RADAUTI

GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

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

Data soluționării,

31-08-2018

Registrator,

MIHAELA CĂLINESCU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

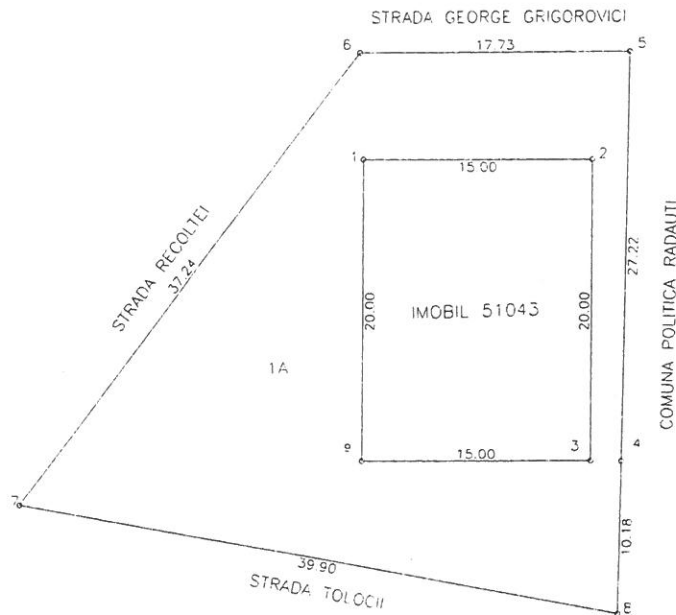
(parafa si semnătura)

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

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 500

Nr. cadastral <b>.54042</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) 700	Adresa imobilului MUN.RADAUTI, STR. TOLOCII, FN - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata ( mp )	Mentiuni
1	A	700	partial imprejmuit
Total		700	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 700 mp Suprafata din act = 700 mp			
Executant, SC NORDCAD EXPERT SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea dimensiunilor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren. Seria SV Nr. 0041 Categoria B,C GRIGORAS CONSTANTIN IONUT ANCP.I. CLASA III Data: 27.08.2018		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Director de Serviciu si Publicitate Imobiliara Suceava Semnatura si parafa MARDARI IOANA VALENTINA Functie: CONSILIER I 29243/2018 Data: ..... Stampila BCPI	

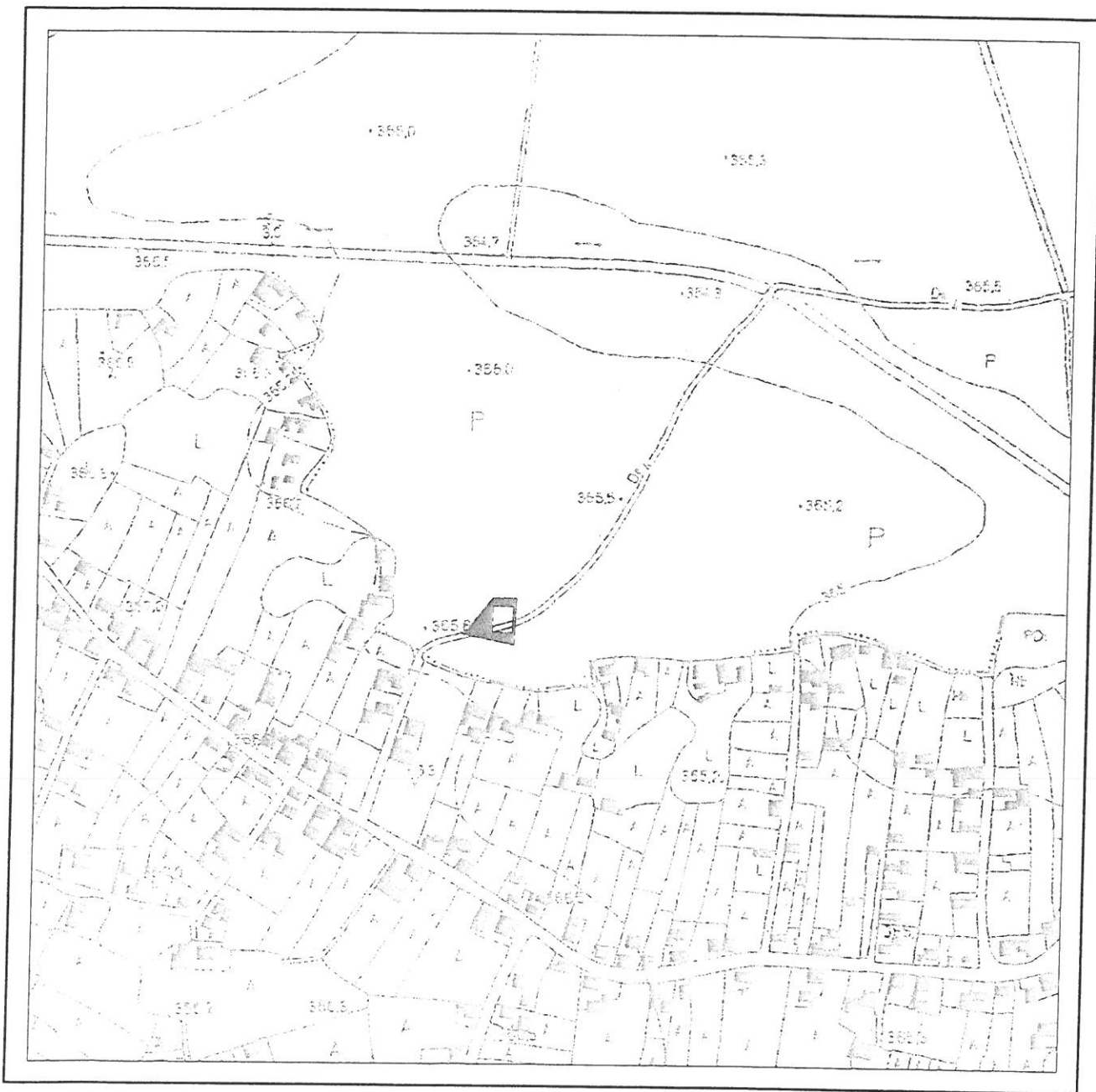
# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

TRAPEZUL: L-35-4-B-d-3-II

PROPRIETAR: COMUNA POLITICA RADAUTI

LOCALITATEA: RADAUTI



INTOCAMIT:  
CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Seria RO-B-J Nr. 0658  
S.C. NORDCAD  
EXPERT S.R.L.

ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR  
CERTIFICAT  
DE AUTORIZARE  
Seria SV Nr. 12041  
Categorie B.C  
GRIGORAS  
CONSTANTIN  
IONUT  
A.N.C.P.I.

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a cinci imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situate în str. Tolocii f.n, str. Gheorghe Tofan f.n, str. Mihail Kogalniceanu nr. 19 și str. Sfântu Dumitru f.n**

Stimați consilieri,

Prin cererile depuse la Primăria municipiului Rădăuți, înregistrate sub nr. 42817/06.11.2018, 43793/03.12.2018, 43860 și 43859/04.12.2018 a numiților Sepciuc Toader, Stefanescu Ana, Pomohaci Dumitru - Dorel și Pomohaci Constantin – Bogdan, se solicită cumpărarea unor suprafețe de teren curți – construcții și arabile situate în intravilanul municipiului Rădăuți. La cerere, solicitanții au prezentat extrase de carte funciare eliberate de BCPI Rădăuți și planuri de amplasament și delimitare a imobilelor scara 1:200 și 1:500

Comisia constituită prin Dispoziția Primarului nr. 334/24.05.2017 pe baza documentelor prezentate la solicitări a făcut propuneri în conformitate cu tabelele înreg. sub nr. 17541/04.12.2018 și 18096/12.12.2018.

Comisia constituită prin Dispoziția Primarului nr. 334/24.05.2017 a propus inițierea unui proiect de hotărâre de consiliul local pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, în acest sens s-a aprobat Hotărârea Consiliului Local Rădăuți nr. 103/29.05.2018. Comisia susmenționată a propus un model de Caiet de sarcini pentru procedura vânzării prin licitație publică a unui bun imobil aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți. Bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Rădăuți care fac obiectul vânzării prin licitație publică, se propun a fi vândute prin procedura de licitație publică deschisă cu oferta în plic închis. Imobilele respective sunt supuse vânzării potrivit dispozițiilor art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră „vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii” și HCL nr. 103/29.05.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava. Prețul de pornire a licitației a fost stabilit prin Raportele de evaluare întocmit de către expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR – ing. Simota Dorin în luna noiembrie și decembrie 2018 și înregistrate la instituția noastră sub nr. 18162/13.12.2018, 17933, 17934 și 17935/10.12.2018. La valoarea adjudecată a terenului, se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și de întocmire a raportului de evaluare a imobilului.



Din adresele nr. 17388/12.12.2018, 17724 și 17488/13.12.2018 a Serviciului urbanism și a.p rezultă că imobilele cu nr. cadastrale:54289 în suprafață de 207 mp situat în str. Gheorghe Tofan f.n, nr. 54042 în suprafața de 700 mp situat în str. Tolocii f.n, nr. 54293 în suprafață de 112 mp și nr. 54294 în suprafață de 200 mp situat în str. Sfântu Dumitru f.n și nr. 54295 în suprafață de 25 mp situat în Rădăuți, str. Mihail Kogalniceanu nr. 19, nu sunt afectate de rețele edilitare publice și nici de rețele prevăzute cu regim special.

Din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 29243/29.08.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 54042 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54042 în suprafață de 700 mp, categoria de folosință:arabil, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ nr. 125 cu anexa din 27.06.2018, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, terenul arabil în suprafață de 700 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Tolocii f.n.

Din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 39569/21.11..2018, rezultă ca la Cartea Funciara nr. 54289 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54289 în suprafață de 207 mp, categoria de folosință:arabil, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ hotărâre 229 din 31.10.2018, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, terenul arabil în suprafață de 207 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Gheorghe Tofan f.n.

Din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 40018/22.11.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 54295 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54295 în suprafață de 25 mp, categoria de folosință:curți - construcții, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ –HCL nr. 232/31.10.2018 și anexa, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, terenul curți - construcții în suprafață de 25 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Mihail Kogalniceanu nr. 19.

Din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 40025/22.11.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 54294 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54294 în suprafață de 200 mp, categoria de folosință:curți - construcții, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ hotărârea nr. 232 din 31.10.2018 și anexa, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200, terenul curți - construcții în suprafață de 200 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Sfântu Dumitru f.n.

Din extrasul de carte funciara pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 40024/22.11.2018, rezultă că la Cartea Funciara nr. 54293 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54293 în suprafață de 112 mp, categoria de folosință:curți - construcții, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ hotărârea nr. 232 din 31.10.2018 și anexa, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200, terenul curți - construcții în suprafață de 112 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Sfantu Dumitru f.n.

Terenurile susmenționate conform evidențelor existente la instituția noastră, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și nu fac obiectul vreunui litigiu în care instituția noastră să fie parte.

Din extrasele de carte funciara pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți menționate mai sus, rezultă că terenurile respective sunt libere de sarcini.

Având în vedere cele expuse, supun spre dezbatere și aprobare consiliului local proiectul de hotărâre privind ***aprobarea vânzării prin licitație publică a cinci imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situate în str. Tolocii f.n, str. Gheorghe Tofan f.n, str. Mihail Kogalniceanu nr. 19 și str. Sfantu Dumitru f.n.***

**PRIMAR,  
Nistor Tatar**

