



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a două imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situate în str. ing. Andronic Motrescu f.n, respective str. Jalcău f.n

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,
Având în vedere:

- expunere de motive a primarului nr.-----din-----;
- rapoartele serviciului și 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 vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava;
- raportul de evaluare – proprietate imobiliară – teren întocmit de ing. Simota Dorin – expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR înreg. la Primăria municipiului Rădăuți sub nr.18007/11.12.2018;
- raportul de evaluare proprietate imobiliară – teren întocmit de ing. Simota Dorin – expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR înreg. la Primăria municipiului Rădăuți sub nr. 18008/11.12.2018;
- extrasele de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 42330/12.12.2018;
- planurile de amplasament și delimitare a imobilului scara 1 :500;
- cererea depusă la Primăria municipiului Rădăuți de numitul Cazac Corneliu înreg. sub nr. 43783/03.12.2018;
- cererea depusă la Primăria municipiului Rădăuți de numitul Cazac Ruben înreg. sub nr. 43784/03.12.2018;
- adresa nr. 16335/23.11.2018 a Serviciului de urbanism și a.p;
- tabelul cu propunerile comisiei constituite prin Dispoziția Primarului nr. 334/24.05.2017 înreg. sub nr. 17541/04.12.2018;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. ”c”, alin. (5), lit. ”b”, art. 45 alin. (3), art. 123 alin. (1) și (2), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a 2 (două) parcele de teren aflate în proprietate privată a municipiului Rădăuți, județul Suceava, identificată conform tabelului de mai jos, în conformitate cu normele legale în domeniu, în următoarele condiții:

Nr.crt	Adresa (Strada,nr.)	CF	Nr. cadastral	Suprafață mp	Valoarea de începere a licitație lei	Taxa de participare la licitație lei	Garanția de participare la licitație
1	str. ing. Andronic Motrescu	52649	52649	200	3.870	100	387

	f.n						
2	str. Jalcău f.n	52654	52654	200	3.870	100	387

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator atestat ANEVAR în luna decembrie 2018 conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. Caietul de sarcini pentru procedura vânzării prin licitației public va fi cel aprobat prin HCL nr. __ din __. __.2019.

Art. 4. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți să constituie prin dispoziție comisia de licitație și să semneze actele de vânzare - cumpărare.

Art. 5. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Nistor Tatar**



Handwritten signature

RAPORT DE EVALUARE

Județul Suceava
PRIMĂRIA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
Nr. 18008 / din 11, 12, 2018
Anexa

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren

Proprietar:

Primăria Mun. Rădăuți, jud. Suceava

Amplasament : Mun. Rădăuți , str. Andronic Motrecu, nr. 2S, 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 Cazac Corneliu,
mun. Rădăuți, str. Andronic Motrescu, nr. 2S, jud. Suceava,

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan – aparținând Primăriei municipiului Rădăuți, jud. Suceava. Suprafața de teren evaluată are 200 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 42.512 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:

**$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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.31.436 din 10.10.2017.

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 **3.870 lei (832 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_T = 200 mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Andronic Motrescu, nr. 2S, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este înscris în Cartea Funciară nr. 42.512 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 3.870 lei(832 euro),
- metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 3.980 lei(856 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 **3.870 lei, respectiv 832 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, in 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 Andronic Motrescu, nr. 2S. Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este și este înscris în Cartea Funciară nr. 42.512 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. 31.436 din 10.10.2017.

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 gasește 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 pronunțat 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 regulata, favorabil agriculturii.Terenul are o suprafață de 200 mp.Terenul are cale de acces numai prin curtea proprietatii d-lui Cazac Corneliu.Utilitățile terenului: curent electric, ,apă,canal,gaz metan,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 ststa 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 construite 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 construite este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpăra 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 construit, 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 - 2017, 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 agricol.

3.2. Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția -2017, 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 vânzării 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

Teren Vanzare Radauti-

Radauti – Pret -10 €/mp

18.04.2017

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

17.04.2017

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

Comparabila C

Pret - 16.000 eur

Teren - 1600 m²

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 200 mp	COMP.A 2.600 mp	COMP. B 3.600 mp	COMP.C 3.000 mp
Preț 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.)	200	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%)
Pret 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
Valoare estimata(euro/mp)		4,16		

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 = 832 euro.

**$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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:

$$V_b = 200 \times 0,05 \times 12 \times 4,6519 = 558 \text{ lei/an.}$$

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

$$\text{Cheltuieli } 15\% - C_e = 84 \text{ lei/an.}$$

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

$$V_n = 398 \text{ lei/an.}$$

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
PRET DE VANZARE(lei)	7.667	5.747	7.472
Suprafața închiriată(mp)	600	550	715
Chirie anuală(lei)	986	821	1.121
Cheltuieli de exploatare(lei)	296	246	336
VNE(lei)	690	575	785
Rata de capitalizare	9%	10%	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

$$V_t = 3.980 \text{ lei.}$$

V_{TEREN}- metoda capitalizării rentei funciare = 3.980 lei,

V_{TEREN} - metoda capitalizării rentei funciare = 856 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 comparatia vânzărilor	3.870	832
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	3.980	856

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 comparatiei 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 comparatiei vânzărilor.

Dacă cautăm cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda prin comparatia 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 comparatiei vânzărilor și pentru metoda capitalizării rentei funciare, dar informațiile 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:

$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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.

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.

Andrușcu
[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
Nr. 18007 / din 11.12.2018
Anexa

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:
Teren

Proprietar:
Primăria Mun. Rădăuți, jud. Suceava

Amplasament: Mun. Rădăuți, str. Jalcău, nr. 14, jud. Suceava



ROMANIA
NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
SIMOTA
DORIN CRISTINEL
Legitimția Nr. 16120
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 Cazac Ruben,
mun. Rădăuți, str. Jalcău, nr. 14, jud. Suceava,

Vă înaintăm raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan – aparținând Primăriei municipiului Rădăuți, jud. Suceava. Suprafața de teren evaluată are 200 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 36.433 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:

**$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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 Definierea 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 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 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.31.435 din 10.10.2017.

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 **3.870 lei (832 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, $S_T = 200$ mp – aparținând municipiului Rădăuți – domeniul privat, str. Jalcău, nr. 14, jud. Suceava.

Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este înscris în Cartea Funciară nr. 36.433 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.

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

- **metoda comparației vânzărilor – obținându-se valoarea de 3.870 lei(832 euro),**
- **metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 3.980 lei(856 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 **3.870 lei, respectiv 832 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, in 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 in intravilanul municipiului Rădăuți – strada Jalcău, nr. 14. Suprafața de teren evaluată are 200 mp, și este și este înscris în Cartea Funciară nr. 36.433 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. 31.435 din 10.10.2017.

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 gasește 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 pronunțat 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 regulata, favorabil agriculturii. Terenul are o suprafață de 200 mp.Terenul are cale de acces numai prin curtea proprietatii d-lui Cazac Ruben si a d-nei Cazac Lenuta Gabriela.Utilitățile terenului: curent electric, ,apă,canal,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 ststa 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 arabile 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. 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 pieții

Piața terenurilor construite este o piață a celor care doresc să cumpere, deoarece există multe oferte, condiție în care cel care cumpăra 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, aceasta stare datorându-se în special crizei economice mondiale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare-teren construit, 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 determina valoarea maximă a terenului. Analiza pietii identifică următoarea posibilă utilizare: teren arabil.

3.2. Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului există șase metode-tehnici recunoscute de evaluare conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția -2017, 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 vânzării 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
18.04.2017

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
17.04.2017

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

Comparabila C

Pret - 16.000 eur
Teren - 1600 m²

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 200 mp	COMP.A 2.600 mp	COMP. B 3.600 mp	COMP.C 3.000 mp
Preț 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.)	200	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%)
Pret 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
Valoare estimata(euro/mp)		4,16		

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 = 832 euro.

**$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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 acestora, 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:

$$V_b = 200 \times 0,05 \times 12 \times 4,6519 = 558 \text{ lei/an.}$$

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

$$\text{Cheltuieli } 15\% - C_e = 84 \text{ lei/an.}$$

$$\text{Venit net } V_n = (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,}$$
$$V_n = 398 \text{ lei/an.}$$

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
PRET DE VANZARE(lei)	7.667	5.747	7.472
Suprafața închiriată(mp)	600	550	715
Chirie anuală(lei)	986	821	1.121
Cheltuieli de exploatare(lei)	296	246	336
VNE(lei)	690	575	785
Rata de capitalizare	9%	10%	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

$$V_t = 3.980 \text{ lei.}$$

V_{TEREN} - metoda capitalizării rentei funciare = 3.980 lei,
 V_{TEREN} - metoda capitalizării rentei funciare = 856 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	3.870	832
2.	Metoda capitalizării rentei funciare	3.980	856

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:

$V_T = 3.870$ lei,
 $V_T = 832$ 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.

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.

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a două imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situate în str. ing. Andronic Motrescu f.nr. respectiv, str. Jalcău f.nr.

Stimați consilieri,

Prin cererile depuse la Primăria municipiului Rădăuți, înregistrate sub nr. 43783 și 43784/03.12.2018 a numiților Cazac Corneliu, respectiv Cazac Ruben, se solicită cumpărarea suprafeței de 200 mp teren arabil situate în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Andronic Motrescu f.n, identic cu imobilul cu nr. cadastral:52649 și respectiv 200 mp teren arabil în Rădăuți, str. Jalcău f.n., identic cu imobilul cu nr. cadastral:52654, renunțând astfel la contractul de închiriere încheiat cu instituția noastră.

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

Prin Dispoziția Primarului nr. 334/24.05.2017, Comisia constituită 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 iar 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 domeniul privat al municipiul 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, concesionarea 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 întocmite de către expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR – ing. Simota Dorin în luna decembrie 2018 și înreg. la instituția noastră sub nr. 18007 și 18008/11.12.2018. La valoarea adjudecată a terenului, se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și de întocmire a raportului de evaluare a imobilului.

Din adresa nr. 16335/23.11.2018 a Serviciului urbanism și a.p. rezultă că imobilele cu nr. cadastrale:52649 în suprafață de 200 mp situat în str. ing. Andronic Motrescu f.n și nr. 52654 în suprafață de 200 mp situat în str. Jalcău f.n, 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. 42330/12.12.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 52654 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:52654 în suprafață de 200 mp, categoria de folosință:arabil, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ nr. 87/28.04.2017, anexă la HCL, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, terenul arabil în suprafață de 200 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Jalcău f.n.

Din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 42330/12.12.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 52649 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:52649 în suprafață de 200 mp, categoria de folosință:arabil, figurează ca proprietar tabular:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat în baza actului administrativ nr. 87/28.04.2017, anexă la HCL, emis de Consiliul Local al mun. Rădăuți. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, terenul arabil în suprafață de 200 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Andronic Motrescu 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 funciară 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 două imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situate în str. ing. Andronic Motrescu f.nr. respectiv, str. Jalcău f.nr..***

**PRIMAR,
Nistor Tatar**

