

ROMANIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI  
CONSILIUL LOCAL

### PROIECT DE HOTĂRARE

privind aprobarea vanzării prin licitație publică a imobilului , apartinand domeniului privat al municipiului Radauti, situat in str.Jalcău nr.42

Consiliul local al municipiului Radauti, județul 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, județul Suceava;
- prevederile HCL nr.14 din 23.01.2019 privind desemnarea consilierilor locali care sa faca parte din comisia de vânzare prin licitație publică a imobilelor apartinand domeniului privat al municipiului Radauti si aprobarea modelului cadru al Caietului de sarcini pentru procedura vânzării prin licitație publică;
- cererea depusa de Cârdei Martta-Mihaela si inreg.sub nr.32988//15.03.2019 insotita de raportul de evaluare – proprietate imobiliara -teren intocmit de ing.Simota Dorin –expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR in luna martie 2019;
- extrasul de carte funciara pentru informare eliberat de BCPI Radauti la cererea nr.30525/10.09.2018;
- planul de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200 si de incadrare in zona scara 1:5000;
- adresa nr.1631/2263/3366/11.03.2019 a Serviciului de urbanism si a.t;
- tabelul cu propunerea comisiei constituite prin Dispozitia Primarului nr.334/24.05.2017 inreg.sub nr.4063/12.03.2019;

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 licitație publică a unei parcele de teren aflate in proprietate privată a municipiului Radauti, județul Suceava, identificata 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.Jalcău nr.42	54075	54075	200	4,909	100	491

\*Valoarea propusa de evaluator nu contine TVA.

Art.2. Se insuseste Raportul de evaluare intocmit de expert evaluator atestat ANEVAR in luna martie 2019 conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art.3 .Cheltuielile notariale pentru incheierea actului de vanzare-cumparare in forma autentica pentru suprafata de teren descrisa la art.1 ,vor fi suportate de cumparatori.

Art.4 .Se imputernicesc Primarul municipiului Radauti sa semneze actele de vanzare-cumparare.

Art.5. Primarul municipiului Radauti, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

INITIATOR,  
PRIMAR  
Nistor Tatar



---

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Obiective:**

Teren

**Proprietar:**

Mun. Rădăuți, jud. Suceava

**Amplasament** : Mun. Rădăuți , str. Jalcău, nr. 42, jud. Suceava



**Evaluator:**

- Ing. Simota Dorin - expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR

**martie 2019**



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-na Cârdei Martta Mihaela,  
mun. Rădăuți, str. Jalcău, nr. 42, 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. Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 12.03.2019, 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 12.03.2019 este de:

**$V_T = 4.909$  lei,  
 $V_T = 1.032$  euro.**

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 12.03.2019. Cursul valutar de referință este 4,7568 lei/euro. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 12.03.2019. 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.

12.03.2019

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

- Extras de carte funciară nr. 30.525 din 10.09.2018,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

12.03.2019

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 12.03.2019, iar data inspectiei este 12.03.2019.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- 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.

Valoarea de piață finală estimată pentru proprietatea imobiliară subiect – teren - al acestui raport de evaluare este de **4.909 lei (1.032 euro)**. Valoarea euro este dat de cursul de referință din data de 12.03.2019 și este de 4,7568 lei.

Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

12.03.2019

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. 42, jud. Suceava.

Acest raport de evaluare a fost elaborat pentru estimarea/determinarea valorii adecvate a proprietatii mentionate mai sus, la data de 12.03.2019, 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 4.909 lei(1.032 euro),**
- **metoda capitalizării rentei funciare – obținându-se valoarea de 5.664 lei(1.191 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 12.03.2019 este **4.909 lei, respectiv 1.032 euro**. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 12.03.2019. 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. 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.

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

12.03.2019

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR  
ing. Simota Dorin



**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situat în str. Jalcău nr. 42**

Stimați consilieri,

Prin cererea depusă la Primăria municipiului Rădăuți, înregistrată sub nr. 32988/15.03.2019, a numitei Cârdei Marta-Mihaela, se solicită cumpărarea unei suprafețe 200 mp, teren arabil situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Jalcău nr. 42.

La cerere, solicitanta a prezentat extrasul de carte funciară eliberat de BCPI Rădăuți, planul de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200 și de încadrare în zona scara 1:5000.

Comisia constituită prin Dispoziția Primarului nr. 334/24.05.2017 pe baza documentelor prezentate la solicitări a făcut propunerea în conformitate cu tabelul înreg. sub nr. 4063/12.03.2019.

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. 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 cărora „vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii” și H.C.L. nr. 103/29.05.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava.

Din adresa nr. 1631/2263/3366/11.03.2019 a Serviciului urbanism și a.p. rezultă că imobilul cu nr.cadastral:54075 în suprafață de 200 mp, nu este afectat 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. 30525/10.09.2018, rezultă că la Cartea Funciară nr. 54075 Rădăuți pentru imobilul cu nr. cadastral:54075 în suprafață de 200 mp, categoria de folosință:arabil, figurează întabulat, drept de proprietate, cota actuală de 1/1:Municipiul Rădăuți - Domeniul Privat.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200, terenul arabil în suprafață de 200 mp are amplasamentul în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Jalcău nr. 42.

Prin hotărâre de consiliul local nr. 14/23.01.2019 s-au desemnat consilieri locali care să facă parte din comisia de vânzare prin licitație publică a imobilelor aparținând domeniului privat

al municipiului Rădăuți și s-a aprobat modelul cadru al Caietului de sarcini pentru procedura vânzării prin licitație publică.

Prețul de pornire al licitației a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. EVAL COM S.R.L., firmă atestată ANEVAR, în luna martie 2019, fiind înregistrat la instituția noastră odată cu intenția de cumpărare. La valoarea adjudecată a terenului, se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și de întocmire a raportului de evaluare al imobilului.

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 imobilului, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situat în str. Jalcău nr. 42.*

**PRIMAR,**  
**Nistor Tatar**

