



**ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA MUȘENIȚA
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor suprafețe de teren situate în comuna Mușenița, satul Baineț, județul Suceava, aparținând domeniului privat

Consiliul Local al comunei Mușenița ;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a domnului Radu- Florin TUDUREAN, primarul comunei Mușenița înregistrat cu nr.1170 din 01.04.2020;
 - raportul compartimentului de specialitate, întocmit de domnul Costiuc Albert, referent urbanism în aparatul de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 1171 din 01.04.2020;
 - Raportul comisiei de specialitate înregistrat cu nr. 27 din 19.05.2020;
 - Extrasul de carte funciară nr.33412 emis de OCPI Suceava-Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți pentru imobilul –teren intravilan din domeniul privat al comunei Mușenița;
 - Extrasul de carte funciară nr.3333415 emis de OCPI Suceava-Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți pentru imobilul –teren intravilan din domeniul privat al comunei Mușenița;
 - Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Simota Dorin-membru ANEVAR- expert evaluator EPI;
- Luând în considerare faptul că terenurile nu au fost revendicate în baza Legii nr 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu fac obiectul legilor fondului funciar;

În temeiul prevederilor:

- art.1650 și următoarele, din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- art.108 lit.,e”, art.355, art.363 alin.(4) –(8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul Administrativ;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.,c”, alin.(6) lit.,b” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a imobilelor - proprietatea privată a comunei Mușenița identificate conform anexei 1.

Art.2. Se însușesc rapoartele de expertiza tehnica de evaluare pentru imobilele menționate la art.1 conform anexei 2 și anexei 3.

Art.3. Se aprobă caietele de sarcini conform anexelor 4 și 5.

Art.4. Se aprobă vânzarea , întocmirea documentației și întreprinderea măsurilor referitoare la vânzarea imobilelor, conform Extraselor de carte funciară - Anexa 6.

Art.5. Prețul de pornire al licitației este de 17.454 lei, respectiv 9.438 lei prețuri stabilite conform Rapoartelor de evaluare însușite la art.2.

Art.6. Anexele 1-6 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă achitarea prețului integral pentru imobilele identificate în anexa 1 în intervalul de 30 de zile de la data adjudecării licitației.

Art.8. Suma obținută din vânzarea terenurilor se va utiliza pentru finanțarea unor investiții de interes local.

Art.9. Se aprobă constituirea comisiei de adjudecare a ofertelor pentru organizarea și desfășurarea licitației, pentru toate bunurile imobile enumerate în anexa 1 în următoarea componență:

Președinte: Fațașciuc Corneliu Vasile – viceprimar

Secretar: Țapovici Filip – referent urbanism

Membrii: Costiuc Albert – referent urbanism

Moșneagă Ioan – consilier local

Costiuc Adrian – consilier local

Postașu Maria-Teodora – referent asistent.

Art. 10. Se aprobă comisia pentru solutionarea contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de Comisia de licitație și va avea următoarea componență :

- Președinte: - Niculaev Filip – bibliotecar
 Secretar (cu drept de vot): - Nicolaescu Narcisa-Iuliana – referent asistent;
 Membru: - Niculaev Ștefanida - referent superior;
 - Costiuc Cristian Adrian - consilier local;
 - Prelipcean Gheorghe- consilier local.

Art.11. Se aprobă faptul că membrii comisiei de adjudecare nu vor fi retribuiți pentru activitatea depusă în cadrul comisiei.

Art.12. Se împuternicește primarul comunei Mușenița să semneze în fața notarului contractul de vânzare – cumpărare.

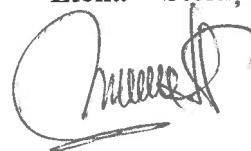
Art.13. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Mușenița prin Compartimentul Buget-Finanțe, Impozite.

Art.14. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Mușenița, în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Mușenița, Instituției Prefectului- Județul Suceava, Compartimentului Buget, Finanțe, Impozite din cadrul Primăriei comunei Mușenița .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 Parascovia FOMIN




Contrasemnează de legalitate,
 SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
 Elena - Steluța ONU



MUȘENIȚA, 20.05.2020
 Nr. 25

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local Mușenița în ședința ordinară din 20.05.2020, cu respectarea prevederilor art.139 alin.2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, , cu un număr de 10 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva din numărul total de 10 consilieri locali în funcție și 0 consilieri locali prezenți.

Anexa 1 la HCL nr.25 din 20.05.2020

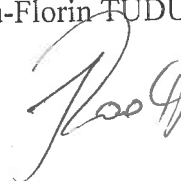
Nr.crt.	Date de identificare	Intravilan /Extravilan	Extras CF nr.
1.	7516 mp , lot 3 provenit din dezmembrare din suprafața totală de 40782 mp	Intravilan	33412
2.	4065 mp, lot 6 provenit din dezmembrare din suprafața totală de 40782 mp	Intravilan	33415

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Parascovia FOMIN



PRIMAR,

Radu-Florin TUDUREAN



Contrasemnează de legalitate

Secretarul general al comunei,
Elena - Steluța ONU



Nr. 90/14.05.2020

RAPORT de EVALUARE

- Proprietate imobiliară -
„TEREN INTRAVILAN”



Locația : com. Mușenița, jud. SUCEAVA

Proprietar : com. Mușenița



Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate
in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al
evaluatorului si al clientului*

37

SCRISOARE de TRANSMITERE

Către,

Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava

La solicitarea dumneavoastră, va transmitem scrisoarea ce însoțește documentația de evaluare a proprietății imobiliare teren construit, cu suprafața de 7.516 mp, situată în intravilanul com. Mușenița, jud. Suceava, datele și informațiile sinteză rezultatelor ca urmare a aplicării normelor și normativelor în vigoare, date structurate conform metodologiei ANEVAR, sunt astfel:

Obiectul supus evaluării: Proprietate imobiliară formată din:

- **Teren - în suprafața de 7.516 mp;**

Nr.Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	33.412	33.412	7.516

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

Data de referință a evaluării : 14 .mai .2020;

Moneda în care se exprimă valoarea : Lei ; Euro. (Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).

Date privind dreptul de proprietate: Terenul , în suprafața de **7.516 mp**, aparține domeniului privat al comunei Mușenița.

Valoarea propusă : sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și **opinia** evaluatorului care astăzi 14 mai 2020, indică **valoarea de piață de :**

17.454 lei, adică șaptesprezece mii patru sute cincizeci și patru lei

(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).

Echivalent a **3.608 euro** .

Valoarea Nu conține TVA.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 -Cadrul general , care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării. Valoarea nu este un fapt cert , ci este o *opinie* fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea lui.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CUPRINS:

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

ANEXE

- Extras de carte funciară nr. 11.791 din 23.03.2020,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



I. INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

Solicitant si utilizator : *Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava.*

Proprietar : *com. Mușenița, jud. Suceava;*

Data inspectiei proprietatii : *14.mai.2020;*

Data de referinta a evaluarii : *14.mai.2020;*

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

Obiectul supus evaluarii – *Proprietatea imobiliara formata din:*

- *Teren - in suprafata de 7.516 mp;*

Nr. Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	33.412	33.412	7.516

Locatia proprietatii : *intravilanul com. Mușenița,jud. Suceava;*

Raportul de evaluare este structurat pe urmatoarele capitole:

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

Abordare in evaluare

- *Abordarea prin piață = 17.454 lei ,echivalent a 3.608 euro;*
- *Abordarea prin venit = 17.780 lei, echivalent a 3.675 euro.*
- *(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).*

41

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia** evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate la data de **14.mai.2020**, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport ,este de:

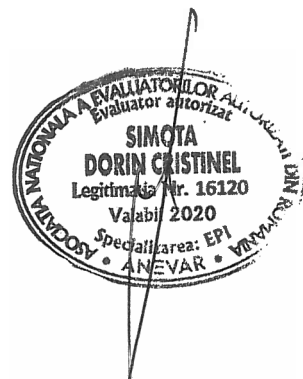
17.454 lei, adică șaptesprezece mii patru sute cincizeci și patru lei

Echivalent a : **3.608 euro;**

- Valoarea **Nu contine TVA.**
- Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport;
(Cursul valutar comunicat de **BNR** la data de **14.mai.2020** :1 euro = 4.8376 lei).

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- Afirmitiile declarate de mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre expertul evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, care a fost efectuata la data de **14.mai.2020**.
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt **obiective si impartiale**, dar limitate numai la ipotezele si concluziile limitative cunoscute si prezentate in raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale.
- In plus certific ca nu am interese anterioare, prezente sau de perspectiva, pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal sau influenta privind partile implicate in aceasta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul lucrarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in conformitate cu Standardele de Evaluare **ANEVAR - editia 2018**.
- Posed cunostintele, calificarea si experienta necesara pentru a oferi o evaluare **obiectiva si impartiala**. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii incredintate.

DECLARATIE & CONFORMITATE

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

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

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

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



II .TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea clientului/utilizatorului

Client/utilizator : Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava.

Scopul evaluării

Estimarea/determinarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare prezentata mai sus, asa cum este definita si in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor **ANEVAR – ediția 2018, in vederea schimbării dreptului de proprietate prin vânzare**. Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezent. Acest raport de evaluare este **destinat** numai pentru **scopul** solicitat si numai pentru **uzul** solicitantului ,respectiv schimbarea dreptului de proprietate prin vânzare .

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara – teren intravilan , cu suprafata de 7.516 mp.

Locatia: com. Mușenița, jud. Suceava.

Drepturi de proprietate evaluate

Primăria comunei Mușenița detine dreptul deplin de proprietate asupra imobilului (teren in suprafata de 7.516 mp , identificat cadastral cu nr. 33.412 , inscris in CF .nr. 33.412 a UAT Mușenița.

Tipul valorii

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

Valoarea de piata reprezinta „suma estimata pentru care un **activ** sau o **datorie** ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

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

Moneda raportului

Estimarea valorii este exprimata in **LEI si EURO**. Coursul valutar comunicat de **BNR** este de:

1 euro = 4,8376 lei.

Data evaluarii

La baza intocmirii raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **mai 2019 – mai 2020**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in a doua decada a **lunii mai 2020**.

Data raportului este **14.mai.2020**.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de **14 .mai. 2020**, de catre evaluator in prezenta d-lui inginer de la biroul de urbanism al Primariei com. Muşeniţa. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata , au fost analizate documentele , s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Declaratie de conformitate

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

- Documente si schite puse la dispozitia evaluatorului de catre d-nul inginer de la biroul de urbanism al Primăriei com. Muşeniţa;
- Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de Evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către d-nul inginer de la biroul de urbanism al Primăriei comunei Muşeniţa, jud. Suceava, corectitudinea si precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia.

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

Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze generale

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

Conditii limitative

- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului si a autorului lucrarii;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificati in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si autorul nu-l va dezvalui unei alte persoane cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator;
- Posesia acestui raport sau a unei copii, nu confera dreptul de publicare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Situatia actuală a imobilului: teren intravilan curti – constructii.

Descrierea zonei de amplasare

Nr.crt.	Caracteristici	Descriere
1.	Zona de amplasare	zona rezidentiala: - intravilanul com. Mușenița, jud. Suceava.
2.	Artere importante de circulație în apropiere	nu există.
3.	Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei - Cartier rezidential - case de locuit; - retea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente(microbuze, autobuze); - unitati comerciale si de alimentatie publica cu activitati diverse, în apropiere- nu există.
4.	Utilitati edilitare	- reteaua rurală de energie electrica: exista ; - retea de incalzire: nu există; - reteaua rurala de gaze: nu există; - reteaua rurala de apa- canalizare: nu există; - reteaua rurala de telefonie, cablu tv, internet: - la limita proprietății;
5.	Ambient	trafic auto redus.

Concluzii

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

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

Nr.crt.	Specificatie	Descriere
1.	Definirea pietei si Subpietei Oferta competitiva	In cazul proprietatii evaluate , pentru identificarea pietei sale specifice , s-au analizat o serie de factori , incepand cu tipul proprietatii. Tinand cont de specificul zonei si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere. Piata imobiliara, pentru astfel de proprietati, este <i>in declin</i> in comuna Muşeniţa. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica . Recenta criza internationala, resimtita si la nivel local, a facut ca <i>cererea</i>, care in trecut era mult mai mare decat <i>oferta</i>, pentru toate zonele comunei sa se stabilizeze la acelasi nivel si pentru zona luata in considerare. In ceea ce priveste Oferta competitiva, pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii, aceasta este <i>medie</i>. Preturile acestora au cunoscut o <i>scadere</i> fata de anul 2009, fenomen generalizat la nivel national, care are la baza mai multi factori, printre care: -scaderea raportului dintre <i>cerere si oferta</i>; -restrictiile de creditare impuse de banci; -reducerea activitatii la un mare numar de agenti economici; -pierderea locurilor de munca pentru multi dintre cei plecati in strainatate; -scaderea nivelului de trai;
	Cererea solvabila	Cererea solvabila de proprietăți imobiliare – terenuri intravilane este relativ mai <i>mica</i> decat <i>oferta</i> si se manifesta din partea persoanelor juridice si in egala masura a familiilor cu o situatie economica foarte buna . Dorinta de a <i>inchiria</i> primeaza fata de a <i>cumpara</i>. Avand in vedere situatia actuala a economiei mondiale si implicit a celei romanesti, se apreciaza ca pentru perioada cel putin urmatoare, pretul proprietăților imobiliare – terenuri intravilane amplasate in zona proprietatii , vor continua sa scada.
3.	Echilibrul pietei	▪ Tinand cont de informatiile existente pe piata , se poate afirma ca la acest moment , piata este una a cumparatorului , oferta fiind superioara cererii
4.	Oferta de imobile similare	▪ In <i>crestere</i> pentru proprietățile imobiliare amplasate in zona <i>proprietatii de evaluat</i>.
5.	Cererea de proprietăți imobiliare similare	▪ <i>Redusa</i> fata de anii anteriori.

6.	Echilibrul pietei cerere/oferta	▪ Scaderea raportului dintre cerere si oferta.
7.	Preturi in zona pentru terenuri similare	• Minim : 0,4 euro/mp; • Maxim : 1 euro/mp;

Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata proprietatilor imobiliare din comuna Muşeniţa este **dezechilibrata** datorita urmatorilor factori:

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

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

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

In ambele situatii trebuie sa fie indeplinite 4 criterii:

- ✓ permisa legal;
- ✓ fizic posibila;
- ✓ fezabila financiar;
- ✓ maxim productiva

Practic tinand cont de tipul cladirii si de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de **teren curti - constructii**.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare

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

Pentru exprimarea unei opinii asupra valorii unui bun se vor folosi metode specifice, care se incadreaza in şase metode

distincte conform Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR - ediția 2018 respectiv - comparația vânzărilor, parcelare 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.

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

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

Evaluarea terenului considerat liber

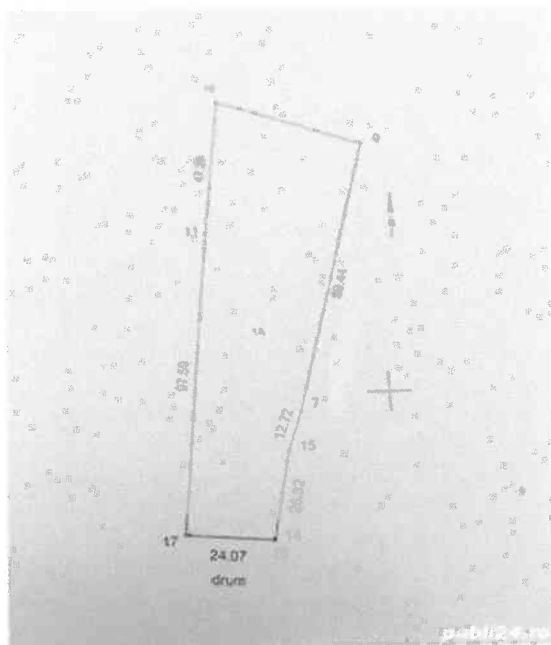
Chiar daca terenul nu are amenajari , valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre *tranzactii/oferte comparabile*.

In cadrul acestei tehnici au fost selectate 3 oferte de vanzare (*comparabile*), pentru loturi de teren similare cu cel evaluat. Aceste comparabile au fost analizate , comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

Comparabila 1. Teren intravilan com. Muşeniţa, jud. Suceava, 4665 mp

Pret – 0,7 euro/mp ; Valabil din 19.03.2020 18:54:36



Utilitati generale Curent, Telefon.

Descriere Imobiliare

Teren intravilan com. Muşeniţa, jud. Suceava, 4665 mp, teren neinundabil, front stradal 24,07 m., acces din drum unic proprietar cu actele la zi, pretabil pentru orice tip de construcţie.

Comparabila 2. Teren intravilan 4.200 mp - Muşeniţa, jud. Suceava pret – 3.360 euro

Com. Muşeniţa, jud. Suceava, adaugat La 15:21, 28.02.2020, Numar anunt: 136529555

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren intravilan cu suprafata totala de 4.200 mp, situat in localitatea Muşeniţa, jud. Suceava.

Comparabila 3. Vand Teren Muşeniţa, jud. Suceava, 2,500 mp

Pret - 1.750 €;10.03.2020;Vand in com. Muşeniţa, 2.500 mp. teren intravilan .

GRILA DATELOR DE PIATA

Nr.crt.	Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1.	Suprafata :mp	7.516	4.665	4.200	2.500
	Pret/oferta:euro/mp	?	0,7	0,8	0,7
2.	Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere:-5%		-0,04	-0,04	-0,04
	Pret corectat:euro/mp		0,66	0,76	0,66
3.	Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
4.	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat:euro/mp		0,66	0,76	0,66
5.	Restrictii legale	fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
	Corectie:+-%		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
6.	Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
7.	Conditii de piata		recent	recent	recent
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
8.	Localizare		superioara	superioara	superioara

	Corectie:+-%		-10%=-0,07	-15%=-0,11	-15%=-0,1
	Pret corectat :euro/mp		0,59	0,65	0,56
9.	Caracteristici fizice – suprafata(mp)	7.516	5.000	4.200	2.500
	Corectie:+-%		-5%=-0,03	-5%=-0,03	-5%=-0,03
	Pret corectat:euro/mp		0,56	0,62	0,53
10.	Utilitati disponibile	CE	CE	CE	CE
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,56	0,62	0,53
11.	Zonarea		superioara	superioara	superioara
	Corectie:+-%		-15%=-0,08	-15%=-0,09	-15%=-0,08
	Pret corectat :euro/mp		0,48	0,43	0,45
12.	Cea mai buna utilizare	constructii	constructii	constructii	constructii
	Corectie:+-%		0	0	0
	Pret corectat :eur/mp		0,48	0,43	0,45
	Numar de corectii		3	3	3
	Corectia totala bruta		0,18	0,23	0,21
	Pret selectat:euro/mp	0,48			
	Pret parcela:euro	3.608			

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiat: proprietatea supusa evaluarii este **Comparabila 1**, cu cea mai mica corectie bruta (**0,18**), fapt ce justifica alegerea pretului unitar de **0,48 euro/mp**, pentru terenul de evaluat.

Astfel cu valabilitate la data evaluarii **14.mai.2020**, valoarea de piata abordata prin aceasta metoda pentru terenul in suprafata de **7.516 mp**, este de **7.516 mp*0,48 euro/mp = 3.608 euro**;

Valoarea in lei = **3.608 euro*4,8376 lei/euro =17.454 lei**.

Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere ^{√3} 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 0,005 euro-mp-lună.

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

$$V_b = 7.516 \times 0,005 \times 12 \times 4,8376 = 2.182 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 3% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative):
1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 2%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

$$\text{Cheltuieli: } 3\% - C_e = 65 \text{ lei/an.}$$

$$\begin{aligned} \text{Venit net: } V_n &= (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,} \\ V_n &= 1.778 \text{ lei/an.} \end{aligned}$$

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
Preț de vânzare(lei)	6.270	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	11%	10%	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 10% și 11%.
Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 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.

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

$$V_t = 17.780 \text{ lei.}$$

59

VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = 17.780 lei,
VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = 3.675 euro.

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

CONCLUZIA ASUPRA VALORII. RECONCILIAREA REZULTATELOR

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

- **Abordarea prin piață = 17.454 lei ,echivalent a 3.608 euro;**
- **Abordarea prin venit = 17.780 lei, echivalent a 3.675 euro.**

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

adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Valorile au fost reconciliate. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită:

metoda, având în vedere tipul proprietății teren intravilan pentru construcții și scopul evaluării, este abordarea prin piață

Această metoda îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus ,**opinia evaluatorului**, este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este

abordarea prin piață, în urma aplicării careia , valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată la :

17.454 lei, adică șaptesprezece mii patru sute cincizeci și patru lei

Echivalent a :**3.608 euro.**

Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020: 1 euro = 4,8376 lei.

- Valoarea estimată **Nu conține TVA.**

Data,

14.mai.2020



Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120

Datele ,informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale , nu vor putea fi copiate

în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al

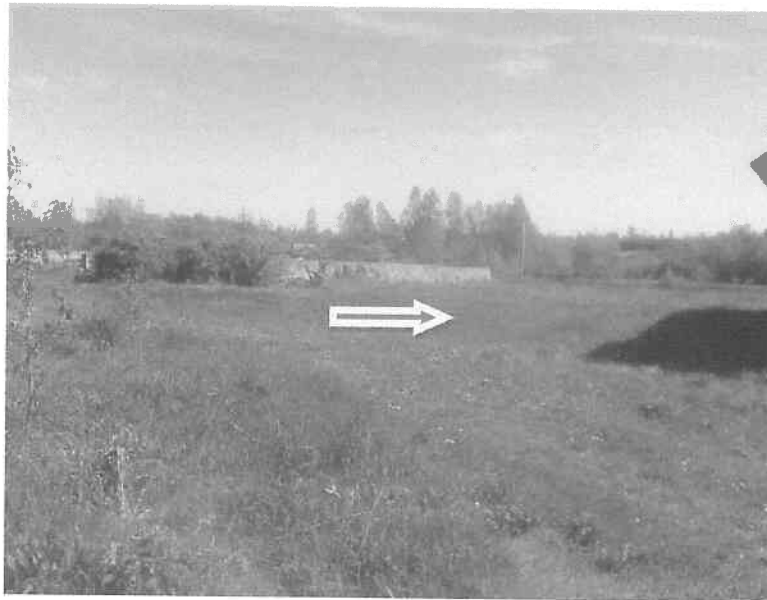
evaluatorului și al clientului

BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

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

Fotografii





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

Localitate: Radauti, Str. Volovatului nr.39, Sc. A si B

Nr.cerere	11791
Ziua	23
Luna	03
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 31135 / UAT Musenita

TEREN intravilan

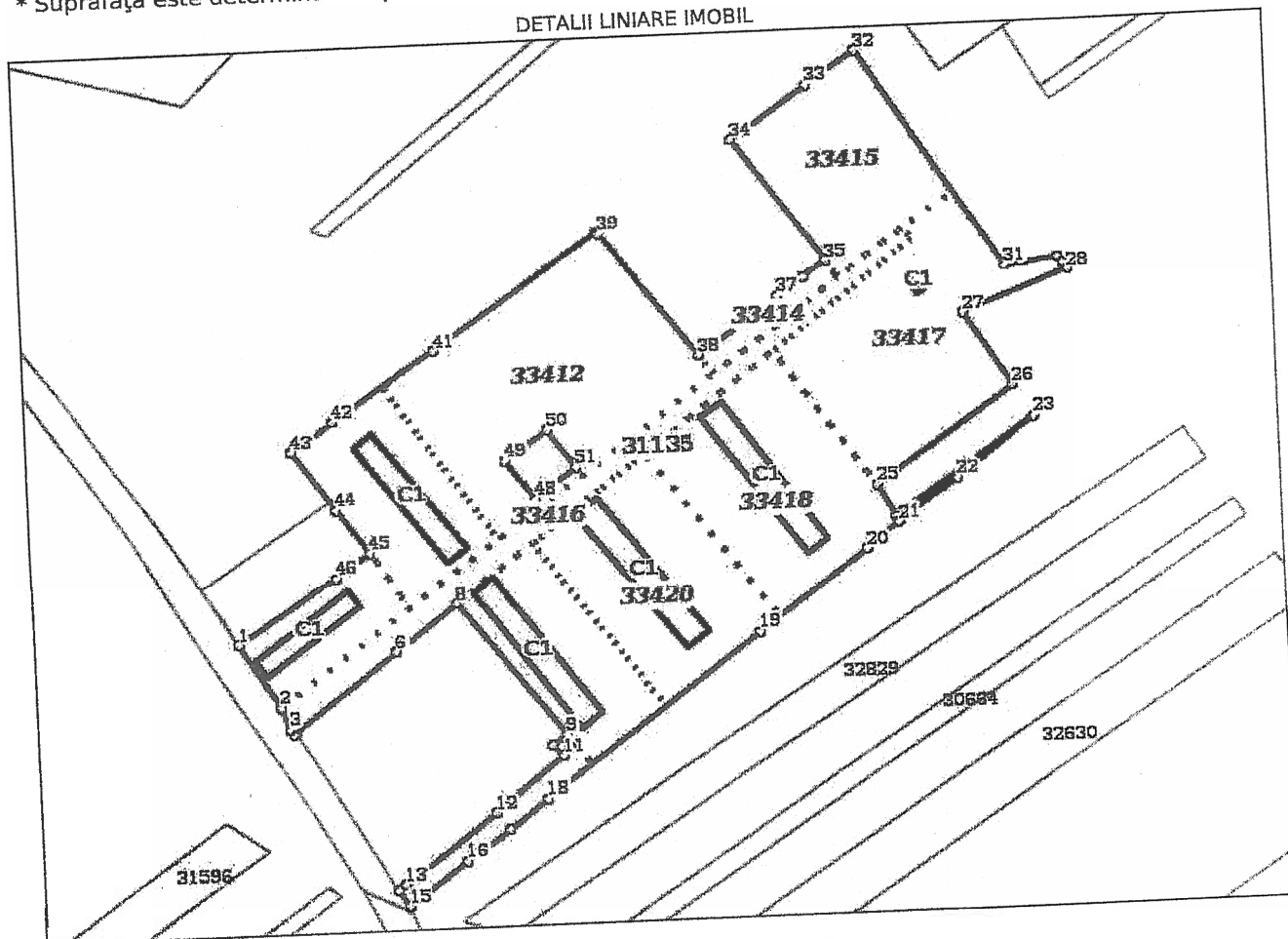
Adresa: Loc. Băinet, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Musenita

Observații / Referințe	
Nr. cadastral	Suprafața
31135	40782

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	40.782			Imobil partial imprejmuit.
	TOTAL:		40.782			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	31135-C1	construcții industriale și edilitare	702	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
2	31135-C2	construcții industriale și edilitare	746	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
3	31135-C3	construcții industriale și edilitare	703	Cu acte	Grajd, anul constr. 1980, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
4	31135-C4	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	Anexa, anul constr. 1962, din caramida, fara certif. perform. energ., fara lift.
5	31135-C6	construcții industriale și edilitare	592	Cu acte	Magazie, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
6	31135-C7	construcții industriale și edilitare	367	Cu acte	Macrosiloz, anul constr. 1980, din caramida si stalpi de lemn, fara certif. perform. energ., fara lift.

Lungime Segmente

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

Punct încep	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.107
2	3	9.431
3	4	2.455
4	5	0.992
5	6	51.489
6	7	0.2
7	8	30.94
8	9	68.19
9	10	6.9
10	11	6.074
11	12	35.04
12	13	45.297
13	14	3.831
14	15	7.615
15	16	29.175
16	17	21.055
17	18	19.187
18	19	107.251
19	20	54.345
20	21	16.804
21	22	28.874
22	23	38.951
23	24	67.47
24	25	15.076
25	26	66.795
26	27	35.217
27	28	44.638
28	29	3.008
29	30	3.341
30	31	21.19
31	32	104.837
32	33	23.6
33	34	36.644
34	35	61.939
35	36	11.27

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezmembrare

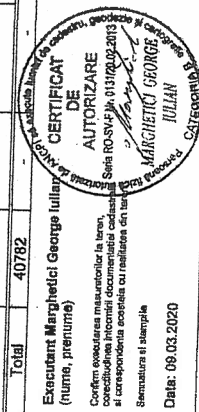
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31135	40782	Intravilan, com. Musenita, sat Bainei, Jud. Suceava
Nr. carte funciara		
31135		
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		
Musenita		

Dezmembrare Imobil

Dezmembrare Imobili

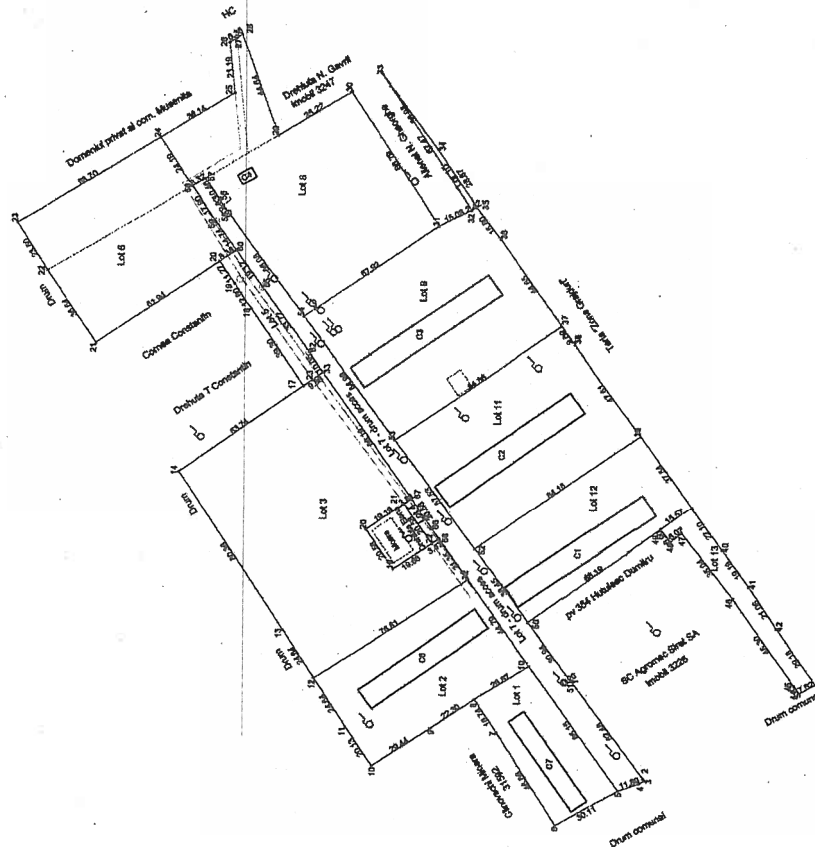
Situatia actuala - inainte de dezmembrare			Situatia viitoare - dupa dezmembrare				
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
31135	40782	Curti Construite			1826	Curti Construite	Lot 1
					3474	Curti Construite	Lot 2
					7516	Curti Construite	Lot 3
					76	Curti Construite	Lot 4
					584	Curti Construite	Lot 5
					4065	Curti Construite	Lot 6
					2774	Curti Construite	Lot 7 DRUM ACCES
					6049	Curti Construite	Lot 8
					5469	Curti Construite	Lot 9
					106	Curti Construite	Lot 10
					4852	Curti Construite	Lot 11
					3190	Curti Construite	Lot 12
					802	Curti Construite	Lot 13
Total					40782		



Existent Marghiteci George Iulian
(nume, prenume)
Data: 09.03.2020

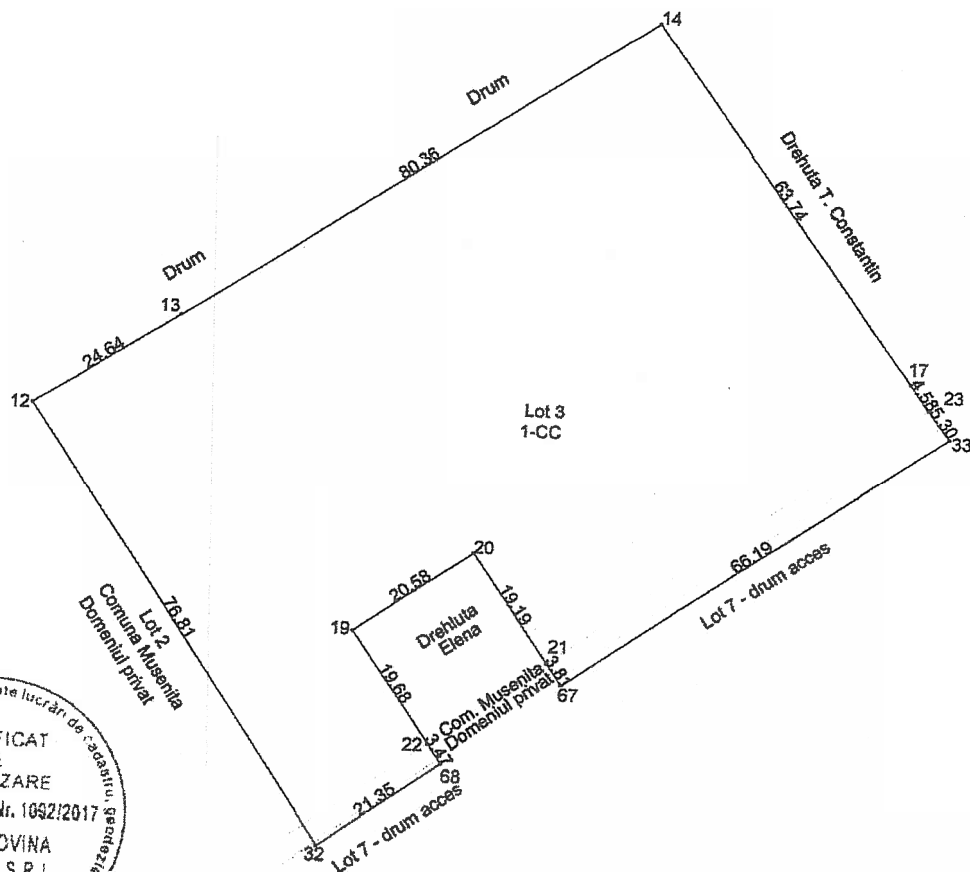
Inspector
Data: 12.07.22

Ovidiu-Iulian
Birsan
Date: 2020.03.30
12:07:22 +03'00'



Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1: 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33412	7516	intravilan, com. Musenita, sat Bainet, Jud. Suceava
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Musenita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1-CC	Curti Constructii	7516	Lot 3. Imobil partial imprejmuit.
TOTAL		7516	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7516 mp
Suprafata din act =

executant: Marghetici George Iulian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Data _____

Data: 09.03.2020

Nr. 91/14.05.2020

RAPORT de EVALUARE

- Proprietate imobiliară -
„TEREN INTRAVILAN”



Locația : com. Mușenița, jud. SUCEAVA

Proprietar : com. Mușenița



Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120

*Datele ,informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale , nu vor putea fi copiate
in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al
evaluatorului si al clientului*

- mai 2020 -

SCRISOARE de TRANSMITERE

Către,

Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava

La solicitarea dumneavoastra, va transmitem scrisoarea ce insoteste documentatia de evaluare a proprietatii imobiliare teren construit, cu suprafata de 4.065 mp, situata in intravilanul com. Mușenița, jud. Suceava, datele si informatiile sinteza rezultatelor ca urmare a aplicarii normelor si normativelor in vigoare, date structurate conform metodologiei ANEVAR, sunt astfel:

Obiectul supus evaluarii: Proprietate imobiliara formata din:

- Teren - in suprafata de 4.065 mp;

Nr.Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	33.415	33.415	4.065

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

Data de referinta a evaluarii: 14 .mai .2020;

Moneda in care se exprima valoarea: Lei ; Euro. (Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).

Date privind dreptul de proprietate: Terenul , in suprafata de 4.065 mp, apartine domeniului privat al comunei Mușenița.

Valoarea propusă: sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si **opinia** evaluatorului care astazi 14 mai 2020, indica **valoarea de piata de :**

9.438 lei, adică nouă mii patru sute treizeci și opt lei

(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).

Echivalent a **1.951 euro**.

Valoarea **Nu contine TVA.**

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

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu principiile stabilite de *SEV 100 -Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o *opinie* fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea lui.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CUPRINS:

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

ANEXE

- Extras de carte funciară nr. 11.791 din 23.03.2020,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

Solicitant si utilizator : *Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava.*

Proprietar : *com. Mușenița, jud. Suceava;*

Data inspectiei proprietatii : *14.mai.2020;*

Data de referinta a evaluarii : *14.mai.2020;*

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

Obiectul supus evaluarii – *Proprietatea imobiliara formata din:*

- *Teren - in suprafata de 4.065 mp;*

Nr. Crt.	Denumire imobil	Nr.cad	C.F	S(mp)
1.	Teren	33.415	33.415	4.065

Locatia proprietatii : *intravilanul com. Mușenița,jud. Suceava;*

Reportul de evaluare este structurat pe urmatoarele capitole:

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

Abordare in evaluare

- *Abordarea prin piață = 9.438 lei ,echivalent a 1.951 euro;*
- *Abordarea prin venit = 9.620 lei, echivalent a 1.989 euro.*
- *(Cursul valutar comunicat de BNR la data de 14.mai.2020 :1 euro = 4.8376 lei).*

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, **opinia** evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate la data de **14.mai.2020**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este de:

9.438 lei, adică nouă mii patru sute treizeci și opt lei

Echivalent a : **1.951 euro;**

- Valoarea **Nu** conține TVA.
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;
(Cursul valutar comunicat de **BNR** la data de **14.mai.2020** :1 euro = 4.8376 lei).

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- Afirmatiile declarate de mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către expertul evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, care a fost efectuata la data de **14.mai.2020**.
- Analizele, opiniile si concluziile din raport sunt **obiective si impartiale**, dar limitate numai la ipotezele si concluziile limitative cunoscute si prezentate in raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale.
- In plus certific ca nu am interese anterioare, prezente sau de perspectiva, pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes personal sau influenta privind partile implicate in aceasta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul lucrarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in conformitate cu Standardele de Evaluare **ANEVAR - editia 2018**.
- Posed cunostintele, calificarea si experienta necesara pentru a oferi o evaluare **obiectiva si impartiala**. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii incredintate.

DECLARATIE & CONFORMITATE

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

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

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

Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120



II .TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea clientului/utilizatorului

Client/utilizator : Primăria comunei Mușenița, jud. Suceava.

Scopul evaluării

Estimarea/determinarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare prezentata mai sus, asa cum este definita si in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor **ANEVAR – ediția 2018, in vederea schimbării dreptului de proprietate prin vânzare**. Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezent.

Acest raport de evaluare este **destinat** numai pentru **scopul** solicitat si numai pentru **uzul** solicitantului ,respectiv schimbarea dreptului de proprietate prin vânzare .

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara – teren intravilan , cu suprafața de 4.065 mp.

Locatia: com. Mușenița, jud. Suceava.

Drepturi de proprietate evaluate

Primăria comunei Mușenița detine dreptul deplin de proprietate asupra imobilului (teren in suprafata de 4.065 mp , identificat cadastral cu nr. 33.415 , inscris in CF .nr. 33.415 a UAT Mușenița.

Tipul valorii

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

Valoarea de piata reprezinta „suma estimata pentru care un **activ** sau o **datorie** ar putea fi schimbata, la data evaluării,

intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"

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

Moneda raportului

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

1 euro = 4,8376 lei.

Data evaluarii

La baza intocmirii raportului de evaluare au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **mai 2019 – mai 2020**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in a doua decada a **lunii mai 2020**.

Data raportului este **14.mai.2020**.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata la data de **14 .mai. 2020**, de catre evaluator in prezenta d-lui inginer de la biroul de urbanism al Primariei com. Muşeniţa. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata , au fost analizate documentele , s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Declaratie de conformitate

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

- Documente si schite puse la dispozitia evaluatorului de catre d-nul inginer de la biroul de urbanism al Primăriei com. Mușenița;
- Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de Evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către d-nul inginer de la biroul de urbanism al Primăriei comunei Mușenița, jud. Suceava, corectitudinea si precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia.

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

Ipoteze si conditii limitative

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

Ipoteze generale

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

Conditii limitative

- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului si a autorului lucrarii;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificati in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si autorul nu-l va dezvalui unei alte persoane cu exceptia situatiilor prevazute de *Standardele Internationale de Evaluare* si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator;
- Posesia acestui raport sau a unei copii, nu confera dreptul de publicare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Situatia actuală a imobilului: teren intravilan curti – constructii.

Descrierea zonei de amplasare

Nr.crt.	Caracteristici	Descriere
1.	Zona de amplasare	▪ zona rezidentiala: - intravilanul com. Muşeniţa, jud. Suceava.
2.	Artere importante de circulație în apropiere	▪ nu există.
3.	Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential - case de locuit; ▪ retea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente(microbuze, autobuze); ▪ unitati comerciale si de alimentatie publica cu activitati diverse, în apropiere- nu există.
4.	Utilitati edilitare	▪ retea rurală de energie electrica: exista ; ▪ retea de incalzire: nu există; ▪ retea rurala de gaze: nu există; ▪ retea rurala de apa- canalizare: nu există; ▪ retea rurala de telefonie, cablu tv, internet: - la limita proprietății;
5.	Ambient	▪ trafic auto redus.

Concluzii

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

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

Nr.crt.	Specificatie	Descriere
1.	Definirea pietei si Subpietei Oferta competitiva	In cazul proprietatii evaluate , pentru identificarea pietei sale specifice , s-au analizat o serie de factori , incepand cu tipul proprietatii. Tinand cont de specificul zonei si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere. Piata imobiliara, pentru astfel de proprietati, este <i>in declin</i> in comuna Muşeniţa. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica . Recenta criza internationala, resimtita si la nivel local, a facut ca <i>cererea</i>, care in trecut era mult mai mare decat <i>oferta</i>, pentru toate zonele comunei sa se stabilizeze la acelasi nivel si pentru zona luata in considerare. In ceea ce priveste Oferta competitiva, pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii, aceasta este <i>medie</i>. Preturile acestora au cunoscut o <i>scadere</i> fata de anul 2009, fenomen generalizat la nivel national, care are la baza mai multi factori, printre care: -scaderea raportului dintre <i>cerere si oferta</i>; -restrictiile de creditare impuse de banci; -reducerea activitatii la un mare numar de agenti economici; -pierderea locurilor de munca pentru multi dintre cei plecati in strainatate; -scaderea nivelului de trai;
	Cererea solvabila	Cererea solvabila de proprietăți imobiliare – terenuri intravilane este relativ mai mica decat <i>oferta</i> si se manifesta din partea persoanelor juridice si in egala masura a familiilor cu o situatie economica foarte buna . Dorinta de a <i>inchiria</i> primeaza fata de a <i>cumpara</i>. Avand in vedere situatia actuala a economiei mondiale si implicit a celei romanesti, se apreciaza ca pentru perioada cel putin urmatoare, pretul proprietăților imobiliare – terenuri intravilane amplasate in zona proprietatii , vor continua sa scada.
3.	Echilibrul pietei	▪ Tinand cont de informatiile existente pe piata , se poate afirma ca la acest moment , piata este una a cumparatorului , oferta fiind superioara cererii
4.	Oferta de imobile similare	▪ In <i>crestere</i> pentru proprietățile imobiliare amplasate in zona <i>proprietatii de evaluat</i>.
5.	Cererea de proprietăți imobiliare similare	▪ <i>Redusa</i> fata de anii anteriori.

6.	Echilibrul pietei cerere/oferta	▪ Scaderea raportului dintre cerere si oferta.
7.	Preturi in zona pentru terenuri similare	• Minim : 0,4 euro/mp; • Maxim : 1 euro/mp;

73

Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata proprietatilor imobiliare din comuna Muşeniţa este **dezechilibrata** datorita urmatoarelor factori:

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

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

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

In ambele situatii trebuie sa fie indeplinite 4 criterii:

- ✓ permisa legal;
- ✓ fizic posibila;
- ✓ fezabila financiar;
- ✓ maxim productiva

Practic tinand cont de tipul cladirii si de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de **teren curti - constructii**.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare

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

Pentru exprimarea unei opinii asupra valorii unui bun se vor folosi metode specifice, care se incadreaza in şase metode

distincte conform Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR - ediția 2018 respectiv - comparația vânzărilor, parcelare 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, zonarea și cea mai bună utilizare.

Metoda parcelării și dezvoltării

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

Metoda repartizării(alocării)

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

Metoda extracției

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

Metoda reziduală a terenului

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

Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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

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

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

Evaluarea terenului considerat liber

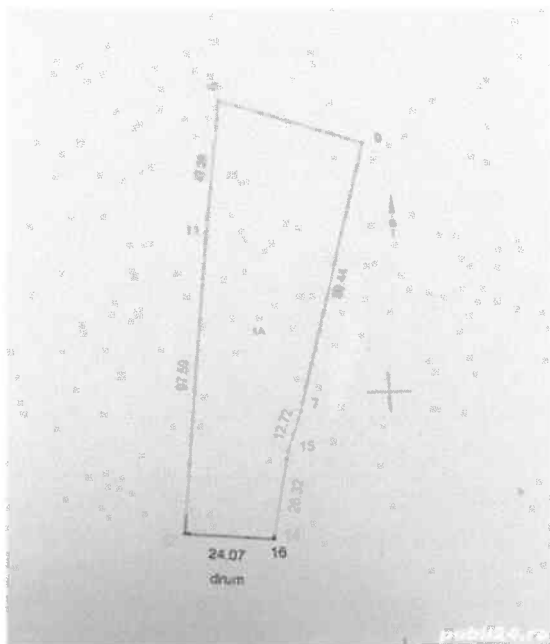
Chiar daca terenul nu are amenajari , valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre *tranzactii/oferte comparabile*.

In cadrul acestei tehnici au fost selectate 3 oferte de vanzare (*comparabile*), pentru loturi de teren similare cu cel evaluat. Aceste comparabile au fost analizate , comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

Comparabila 1. Teren intravilan com. Muşeniţa, jud. Suceava, 4665 mp

Pret – 0,7 euro/mp ; Valabil din 19.03.2020 18:54:36



Utilitati generale Curent, Telefon.

Descriere Imobiliare

Teren intravilan com. Muşeniţa, jud. Suceava, 4665 mp, teren neinundabil, front stradal 24,07 m., acces din drum unic proprietar cu actele la zi, pretabil pentru orice tip de construcţie.

Comparabila 2. Teren intravilan 4.200 mp - Muşeniţa, jud. Suceava pret – 3.360 euro

Com. Muşeniţa, jud. Suceava, adaugat La 15:21, 28.02.2020, Numar anunt: 136529555

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren intravilan cu suprafata totala de 4.200 mp, situat in localitatea Muşeniţa, jud. Suceava.

Comparabila 3. Vand Teren Muşeniţa, jud. Suceava, 2,500 mp

Pret - 1.750 €;10.03.2020;Vand in com. Muşeniţa, 2.500 mp. teren intravilan .

GRILA DATELOR DE PIATA

Nr.crt.	Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1.	Suprafata :mp	4.065	4.665	4.200	2.500
	Pret/oferta:euro/mp	?	0,7	0,8	0,7
2.	Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere:-5%		-0,04	-0,04	-0,04
	Pret corectat:euro/mp		0,66	0,76	0,66
3.	Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
4.	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat:euro/mp		0,66	0,76	0,66
5.	Restrictii legale	fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
	Corectie:+-%		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
6.	Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
7.	Conditii de piata		recent	recent	recent
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,66	0,76	0,66
8.	Localizare		superioara	superioara	superioara

	Corectie:+-%		-10%=-0,07	-15%=-0,11	-15%=-0,17
	Pret corectat :euro/mp		0,59	0,65	0,56
9.	Caracteristici fizice – suprafata(mp)	4.065	5.000	4.200	2.500
	Corectie:+-%		-5%=-0,03	-5%=-0,03	-5%=-0,03
	Pret corectat:euro/mp		0,56	0,62	0,53
10.	Utilitati disponibile	CE	CE	CE	CE
	Corectie:0		0	0	0
	Pret corectat :euro/mp		0,56	0,62	0,53
11.	Zonarea		superioara	superioara	superioara
	Corectie:+-%		-15%=-0,08	-15%=-0,09	-15%=-0,08
	Pret corectat :euro/mp		0,48	0,43	0,45
12.	Cea mai buna utilizare	Curti – constructii	Curti – constructii	Curti – constructii	Curti – constructii
	Corectie:+-%		0	0	0
	Pret corectat :eur/mp		0,48	0,43	0,45
	Numar de corectii		3	3	3
	Corectia totala bruta		0,18	0,23	0,21
	Pret selectat:euro/mp	0,48			
	Pret parcela:euro	1.951			

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiata proprietate supusa evaluarii este **Comparabila 1**, cu cea mai mica corectie bruta (**0,18**), fapt ce justifica alegerea pretului unitar de **0,48 euro/mp**, pentru terenul de evaluat.

Astfel cu valabilitate la data evaluarii **14.mai.2020**, valoarea de piata abordata prin aceasta metoda pentru terenul in suprafata de **4.065 mp**, este de **4.065 mp*0,48 euro/mp = 1.951 euro**;

Valoarea in lei = **1.951 euro*4,8376 lei/euro =9.438 lei**.

Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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

Valoarea veniturilor aferente terenului timp de 1 an de zile ce poate fi dobândită din închiriere ⁷⁸ 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 0,005 euro-mp-lună.

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

$$V_b = 4.065 \times 0,005 \times 12 \times 4,8376 = 1.180 \text{ lei/an.}$$

Valoarea cheltuielilor este 3% din valoarea chiriei brute (taxe, impozite, cheltuieli administrative): 1%, reprezintă impozitul pe teren, iar 2%, reprezintă cheltuieli cu întreținerea terenului.

$$\text{Cheltuieli: } 3\% - C_e = 35 \text{ lei/an.}$$

$$\begin{aligned} \text{Venit net: } V_n &= (V_b - C_e) \times (1 - I_p/100) \text{ rezultă,} \\ V_n &= 962 \text{ lei/an.} \end{aligned}$$

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)	6.270	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	11%	10%	10,5%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 10% și 11%. Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între terenul evaluat și fiecare dintre terenurile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre terenul evaluat și comparabila nr. 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.

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

Vt = 9.620 lei.

VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = **9.620 lei**,

VTEREN- metoda capitalizării rentei funciare = **1.989 euro**.

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

CONCLUZIA ASUPRA VALORII. RECONCILIAREA REZULTATELOR

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

- **Abordarea prin piață = 9.438 lei ,echivalent a 1.951 euro;**
- **Abordarea prin venit = 9.620 lei, echivalent a 1.989 euro.**

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

adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Valorile au fost reconciliate. Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită

metoda, având în vedere tipul proprietății teren intravilan pentru construcții și scopul evaluării, este **abordarea prin piață**.

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

Luând în considerare cele de mai sus ,**opinia evaluatorului**, este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este

abordarea prin piață, în urma aplicării careia , valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată la :

9.438 lei, adică nouă mii patru sute treizeci și opt lei

Echivalent a : **1.951 euro**.

Cursul valutar comunicat de BNR la data de **14.mai.2020**: **1 euro = 4,8376 lei**.

- Valoarea estimată **Nu conține TVA**.

Data,

14.mai.2020



Ing. Simota Dorin – expert evaluator EPI,

Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr.16120

Datele ,informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale , nu vor putea fi copiate

în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al

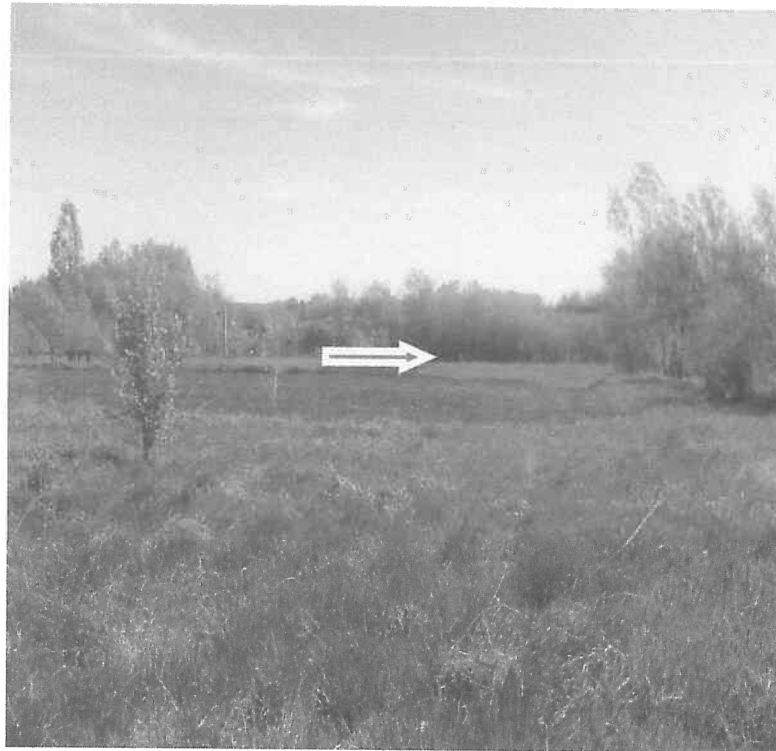
evaluatorului și al clientului

BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

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

Fotografii





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

Localitate: Radauti, Str. Volovatului nr.39, Sc. A si B

Nr.cerere	11791
Ziua	23
Luna	03
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 31135 / UAT Musenita

TEREN intravilan

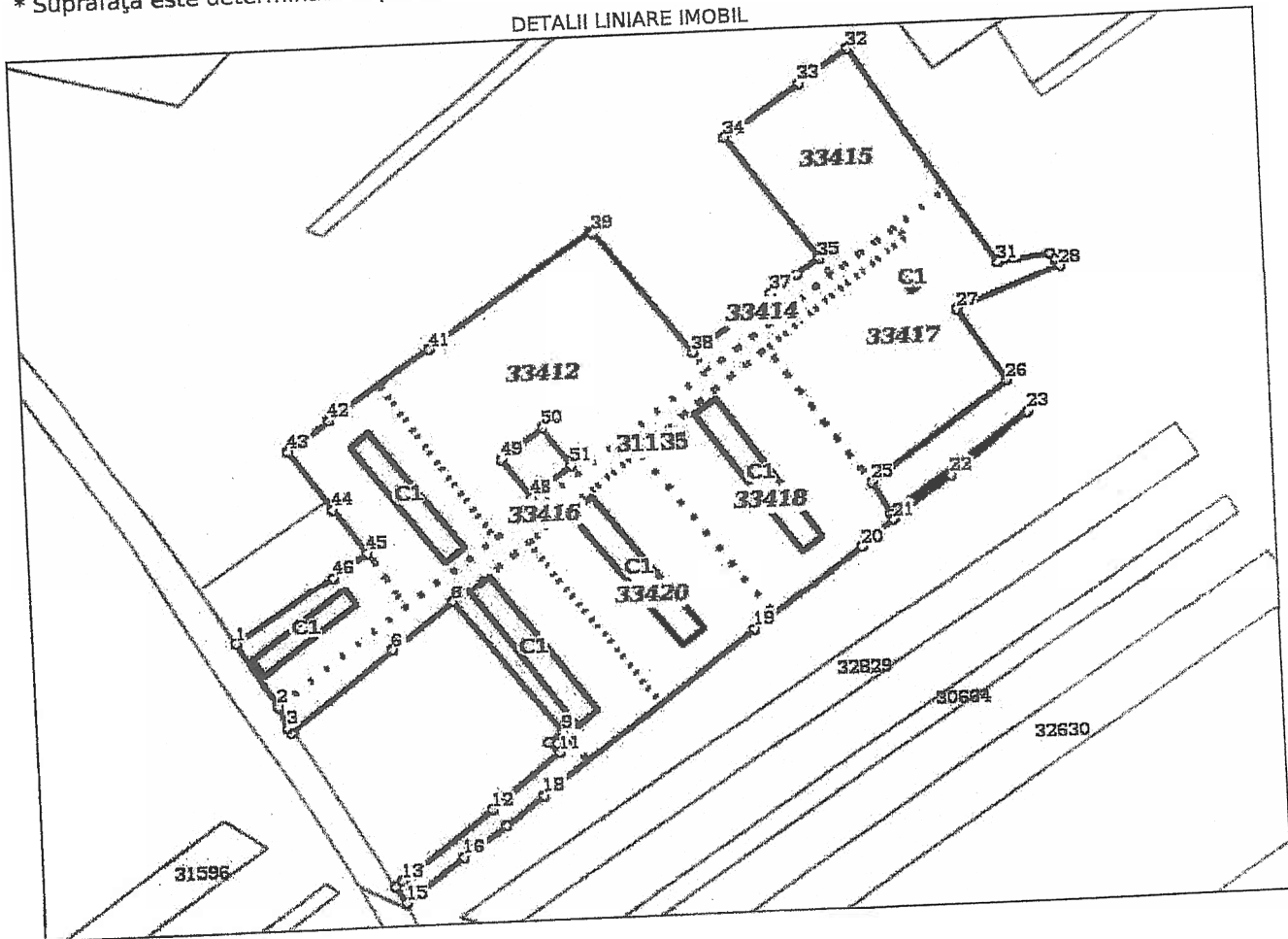
Adresa: Loc. Băinet, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Musenita

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
31135	40782	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	40.782			Imobil partial imprejmuit.
	TOTAL:		40.782			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	31135-C1	construcții industriale si edilitare	702	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
2	31135-C2	construcții industriale si edilitare	746	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
3	31135-C3	construcții industriale si edilitare	703	Cu acte	Grajd, anul constr. 1980, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
4	31135-C4	construcții industriale si edilitare	31	Cu acte	Anexa, anul constr. 1962, din caramida, fara certif. perform. energ., fara lift.
5	31135-C6	construcții industriale si edilitare	592	Cu acte	Magazie, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
6	31135-C7	construcții industriale si edilitare	367	Cu acte	Macrosiloz, anul constr. 1980, din caramida si stalpi de lemn, fara certif. perform. energ., fara lift.

Lungime Segmente

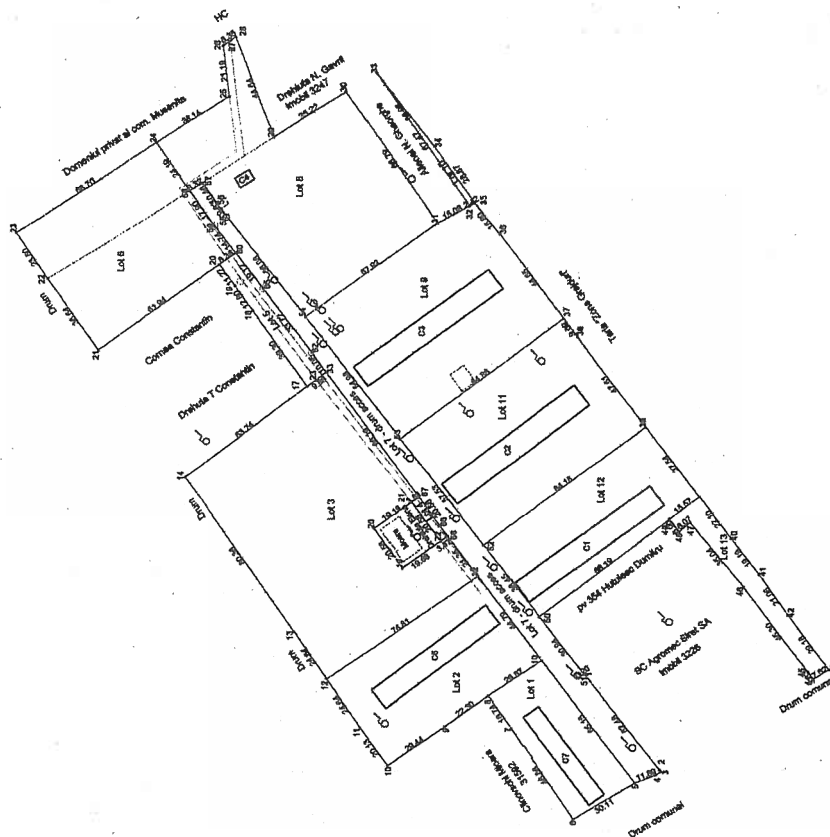
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct încep	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	30.107
2	3	9.431
3	4	2.455
4	5	0.992
5	6	51.489
6	7	0.2
7	8	30.94
8	9	68.19
9	10	6.9
10	11	6.074
11	12	35.04
12	13	45.297
13	14	3.831
14	15	7.615
15	16	29.175
16	17	21.055
17	18	19.187
18	19	107.251
19	20	54.345
20	21	16.804
21	22	28.874
22	23	38.951
23	24	67.47
24	25	15.076
25	26	66.795
26	27	35.217
27	28	44.638
28	29	3.008
29	30	3.341
30	31	21.19
31	32	104.837
32	33	23.6
33	34	36.644
34	35	61.939
35	36	11.27

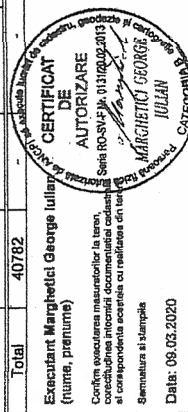
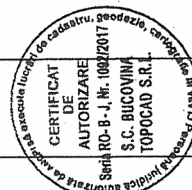
Semnat digital de
GEORGE-IULIAN
MARGHETICI
Data: 2020.03.22
0023308 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezmembrare
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31135	40782	Intravilan, com. Musenita, sat Balinet, Jld. Sucava
Nr. carte funciara		
31135	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Musenita	



Dezmembrare imobii			
Situatia actuala - Inainte de dezmembrare		Situatia viitoare - dupa dezmembrare	
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Nr. cadastral	Suprafata (mp)
31135	40782	Lot 1	1826
		Lot 2	3474
		Lot 3	7516
		Lot 4	75
		Lot 5	584
		Lot 6	4085
		Lot 7	2774
		Lot 8	6049
		Lot 9	5469
		Lot 10	106
		Lot 11	4852
		Lot 12	3190
		Lot 13	802
Total		40782	



Ovidiu-Iulian Birsan
Date: 2020.03.30
12:07:22 +03'00'

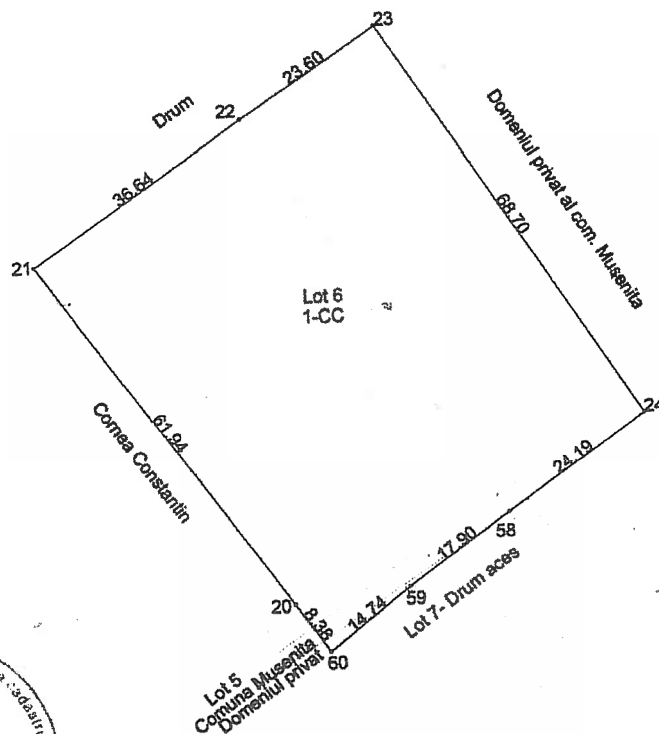
Inspector
Contine intrarea in posesie
in baza de date
si eliberarea nomenclurii cadastrale
Semnatura si pache
Data
Simpla OCPI Sucava

Executant Marghetici George Iulian
(nume, prenume)
Contine voucherea masuratorilor la teren,
situatiile inregistrate in cartea funciara
si cartea funciara si voucherea de teren
Semnatura si stampila
Data: 09.05.2020

85

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33415	4065	intravilan, com. Musenita, sat Bainei, Jud. Suceava
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Musenita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1-CC	Curti Constructii	4065	Lot 6. Imobil partial imprejmuit
TOTAL		4065	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4065 mp
Suprafata din act =

executant: Marghetici George

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: 09.03.2020



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Data _____

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA COMUNEI MUSENITA

Anexa nr. 4 la HCL nr. 25 din 20.05.2020

CAIET DE SARCINI

Privind licitatia publica deschisa de vanzare a parcelei de **4065 mp din CF nr.33415**
sat Bainet intravilan Comuna Musenita, judetul Suceava

I. OBIECTUL VANZARII

Prin prezenta licitatie publica deschisa se urmareste valorificarea prin vanzare a unei suprafete de teren de **4065 mp ,intravilan**, din satul Bainet, comuna Musenita, judetul Suceava.

Terenul care face obiectul vanzarii prin licitatie publica, se va anunta in MONOTORUL OFICIAL AL ROMANIEI partea a VI si in cotidienele CRAI NOU si EVINIMENTUL ZILEI sau LIBERTATEA

II. MOTIVELE VANZARII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care fundamenteaza valorificarea prin vanzare a terenurilor sunt urmatoarele:

- Art.310-311 din OUG nr 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr,555 din 5 iulie 2019;
- art.363, alin 4 – 8 si art 334-346, din OUG nr 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr,555 din 5 iulie 2019;
- prevederile art.5, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile si completarile ulterioare;

III . ELEMENTE DE PRET

Pretul de pornire a licitatiei este de **9438 lei (1951 euro)** pentru suprafata de **4065 mp** pret stabilit conform raportului de evaluare **nr.91/14.05.2020**, intocmit de **ing. Simota Dorin Cristinel-evaluator expert ANEVAR, proprietati imobiliare, terenuri, constructii**;

Garantia de participare la licitatie publica este de **10%** din pretul de pornire a licitatiei se retine de catre vanzator pana in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare, fiind considerata ca avans pentru plata contractului.

Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor necastigatori in termen de 5 zile lucratoare de la data licitatiei.

Valoarea adjudecata va fi achitata integral la data semnarii contractului de vanzare cumparare.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

a). Vanzatorul are urmatoarele obligatii:

- 87
- Sa participe personal sau prin mandatar la incheierea in forma autentica a contractului de vanzare cumparare, in termen de 5 zile lucratoare de la data adjudecarii;
 - Sa predea cumparatorului, pe baza de proces verbal bunul ce i-a fost vandut in urma castigarii licitatiei;
 - Sa nu tulbure pe comparator in exercitarea drepturilor rezultate in urma incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica;
 - Sa garanteze ca bunul vandut se afla in circuitul civil si nu este disponibilizat.

b) Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- Sa achite contravaloarea raportului de evaluare;
- Sa participe personal sau prin mandatar la incheierea in forma autentica a contractului de vanzare cumparare, in termen de 10 zile lucratoare de la data adjudecarii;
- Sa achite integral redeventa sau valoarea bunului cumparat pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica;
- Sa achite integral toate debitele datorate bugetului local pana la incheierea contractului de vanzare cumparare;
- Sa plateasca cheltuielile vanzarii: cheltuieli propriuzise ale actului, taxele de timbru si de autentificate- onorariul notarial, publicitate imobiliara etc.

V. DISPOZITII FINALE

Caietul de sarcini si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia tuturor solicitantilor contra cost pretul fiind de **10 lei** si se achita la caseria Primariei comunei Musenita, judetul Suceava.

Ofertantii la licitatie vor prezenta la dosarul depus in vederea participarii la licitatie, in xerocopie dovada achitarii taxei de participare la licitatie.

Transmiterea dreptului de proprietate opereaza in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea la zi a tuturor debitelor datorate bugetului local al comunei Musenita, precum si achitarea cotravalorii caietului de sarcini si documentatiei de licitatie, respectiv a taxei de licitatie si a garantiei de participare.

Nu pot participa la licitatie persoanele aflate in urmatoarele situatii:

- au debite de buget la Primaria comunei Musenita;
- sunt in litigiu cu Primaria sau Consiliul local al comunei Musenita;
- au fost declarati adjudecatori ai unei licitatii publice, organizate in ultimii 5 ani de catre comuna Musenita si nu au incheiat contractul.

VI. CONDITII DE DESFASURAREA LICITATIEI

Vanzarea se face prin licitatie publica in data de _____ orele 12.00 la Sediul Primariei comunei Musenita, judetul Suceava.

Organizarea procedurii de licitatie:

- nu pot participa la licitatie, in calitate de cumparatori, membrii comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie, si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- comisia de licitatie va analiza documentatiile prezentate si va intocmi lista cu ofertantii acceptati, excluzand de la participare pe cei care nu au prezentat pana in prezenta licitatiei adica _____, orele 14:00 documentele de participare;
- sedinta este condusa de presedintele comisiei de licitatie;
- comisia stabileste salturile de participare;
- in ziua si ora stabilita pentru inceperea licitatiei, in cazul in care sunt minim doi participanti la licitatie, presedintele Comisiei anunta obiectul licitatiei, face prezenta participantilor la licitatie si constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate;
- presedintele anunta pretul initial de la care se porneste strigarea, cu precizarea salturilor de supralicitare stabilite de comisie;
- in cazul in care nu s-au prezentat minim doi participanti la licitatie sau in cazul in care nici-un ofertant nu a oferit pretul de pornire, licitatia se va repeata in aceleasi conditii, incheindu-se proces verbal de constatare;
- repetarea licitatiei se va face in fiecare zi de _____ a saptamanii urmatoare de la data precedentei;
- participantii la licitatie vor prezenta oferte de pret prin strigari, oferta care trebuie sa respecte conditiile de salt precizate la deschiderea licitatiei;
- presedintele comisiei anunta cu glas tare si clar suma oferita de licitant;
- daca la a treia strigare a ultimei oferte nu se striga o suma mai mare, presedintele Comisiei de licitatie anunta adjudecarea licitatiei ofertantului care a oferit ultima suma.

Conditii financiare si juridice. Garantia de participare

- garantia de participare in procent de **10%** din pretul de pornire a licitatiei in suma de **944 lei** pentru parcela de **4065 mp**, se constituie pana cel tarziu in prezenta inceperii licitatiei la sediul Primariei comunei Musenita, orele **14.00** prin scrisoare de garantie bancara, in original prin depunerea la caseria primariei a ordinului de plata, cu conditia confirmarii de banca emitenta, sau prin plata acesteia la caseria primariei. Contul in care se va depune garantia este **RO58TREZ5965006XXX000183-Trezoreria Siret**. Depunerea garantiei este obligatorie si constituie un criteriu eliminatoriu. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de participantii la licitatie. In acest caz participantilor la licitatie li se va innapoi in termen de 5 zile de la data licitatiei, garantia de participare pe baza unei cereri scrise si inregistrata la Primaria comunei Musenita. Prin inscrierea la licitatie pierde garantia depusa daca persoana juridica sau fizica care a castigat licitatia refuza sa semneze contractul de vanzare cumparare si in cazul in care in timpul desfasurarii licitatiei la care participa cel putin doi ofertanti nici una dintre aceste persoane nu ofera pretul de la inceput a licitatiei. Garantia persoanei fizice sau juridice care a castigat licitatia ramane in contul pretului de vanzare.

Criterii de calificare si de selectie a documentelor solicitate:

a). pentru personae juridice:

- fisa informarii generale: denumire ofertant, sediu/adresa, nr. tel/fax, cod postal, persoana de contact, cod fiscal, cod bancar de trezorerie;
- declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca ofertantul nu este membru al Comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- actul constitutiv al societatii, certificatul de inregistrare fiscala sau certificatul de inregistrare in Registrul Comertului;
- dovada ca nu este in litigiu cu Consiliul local sau Primaria comunei Musenita, eliberandu-se pe baza de cerere de catre secretarul comunei;
- certificatul fiscal prin care sa ateste faptul ca nu are datorii bugetare fata de Consiliul local si primaria comunei Musenita;
- act autentic de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt depuse de imputernicitii ofertantilor;
- xerocopie dupa documentele care sa ateste plata caietului de sarcini, taxei de participare si garantiei depuse;

b). pentru participantii personae fizice:

- fisa informarii generale: denumire ofertant, sediu/ adresa, nr.tel/fax, cod postal,persoana de contact;
- declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca ofertantul nu este membru al comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- dovada ca nu este in litigiu cu Consiliul local sau Primaria comunei Musenita, aceasta eliberandu-se pe baza de cerere, de catre secretarul comunei;
- act autentic de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt depuse de imputernicitii ofertantilor;
- xerocopie dupa documentele care atesta plata caietului de sarcini, taxei de participare si garantiei depuse;

Dreptul participantilor de a solicita clarificari

Dupa obtinerea caietului de sarcini, ofertantii care doresc sa participe la licitatie au dreptul de a solicita clarificari despre elementele cuprinse in aceasta pana cel tarziu cu 3 zile inainte de data desfasurarii procedurii de licitatie orele **14.00**. Solicitarile se vor transmite la sediul primariei comunei Musenita, care are obligatia de a raspunde la orice clarificare solicitata intr-un interval de timp care sa nu depaseasca o zi lucratoare de la solicitare. Raspunsul la solicitare se va transmite tuturor solicitantilor care au cumparat caietul de sarcini, fara a dezvalui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificari.

VII. FINALIZAREA PROCEDURII DE LICITATIE

La data desfasurarii licitatiei publice, comisia de licitatie va parcurge urmatoarele etape:

- examineaza documentatiile de participare si stabileste eventualele intarzieri care duc la excluderea de la licitatie a participantilor in cauza;

- excluce de la licitatie participantii care au depus documentatia incompleta;

- va intocmi un process verbal in care se va consemna modul de desfasurare a licitatiei respective, aspectele formale constatate la verificarea documentatiei de calificare;

- in ziua si ora stabilita pentru inceperea licitatiei, in cazul in care sunt minimum doi participanti, presedintele anunta obiectivul vanzarii, constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea acesteia, inclusive cele de publicitate;

- inscrierea la licitatie se va efectua pana cel tarziu in prezinta licitatiei pana la orele 14.00 la sediul primariei comunei Musenita- registratura;

- limba de redactare a ofertei: limba romana.

Participantul care a castigat licitatiea, se obliga sa achite pretul terenului in termen de 15 zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare la valoarea adjudecata la data semnarii contractului in fata notarului public in contul **RO35TREZ59621390209XXXXX- Trezoreria Siret.**

Nesemnarea de catre participantul care a castigat licitatiea a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea lotului de teren pentru o noua procedura.

Pentru participantul care a castigat licitatiea si a incheiat contractul de vanzare cumparare, garantia depusa pentru inscrierea la licitatie se va retine si va constitui avans din pretul de vanzare datorat de catre comparator.

Din taxa de participare la licitatie se suporta cheltuieli privind organizarea procedurii.

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea procedurii de atribuire se vor depune la registratura primariei in termen de 48 ore de la data desfasurarii licitatiei iar comisia de solutionare a contestatiilor va analiza si instrumenta contestatiile in termen de 3 zile de la data inregistrarii acestora.

PRIMAR,

Radu Florin TUDUREAN



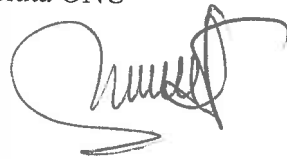
INTOCMIT,

Filip TAPOVICI



CONTRASEMNEAZA ,
Secretarul comunei Musenita

Elena Steluta ONU



PRESEDINTE DE SEDINTA

FLOMIN PARASCIOIU



ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
PRIMARIA COMUNEI MUSENITA

Anexa nr. 5 la HCL nr. 25 din 20.05.2020

CAIET DE SARCINI

Privind licitatia publica deschisa de vanzare a parcelei de **7516 mp din CF nr.33412**
sat Bainet intravilan Comuna Musenita, judetul Suceava

I. OBIECTUL VANZARII

Prin prezenta licitatie publica deschisa se urmareste valorificarea prin vanzare a unei suprafete de teren de **7516 mp ,intravilan**, din satul Bainet, comuna Musenita, judetul Suceava.

Terenul care face obiectul vanzarii prin licitatie publica, se va anunta in MONOTORUL OFICIAL AL ROMANIEI partea a VI si in cotidienele CRAI NOU si EVINIMENTUL ZILEI sau LIBERTATEA

II. MOTIVELE VANZARII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care fundamenteaza valorificarea prin vanzare a terenurilor sunt urmatoarele:

- Art.310-311 din OUG nr 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr,555 din 5 iulie 2019;
- art.363, alin 4 – 8 si art 334-346, din OUG nr 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr,555 din 5 iulie 2019;
- prevederile art.5, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile si completarile ulterioare;

III . ELEMENTE DE PRET

Pretul de pornire a licitatiei este de **17454 lei (3608 euro)** pentru suprafata de **7516 mp** pret stabilit conform raportului de evaluare **nr.90/14.05.2020**, intocmit de **ing. Simota Dorin Cristinel-evaluator expert ANEVAR, proprietati imobiliare, terenuri, constructii;**

Garantia de participare la licitatie publica este de **10%** din pretul de pornire a licitatiei se retine de catre vanzator pana in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare, fiind considerata ca avans pentru plata contractului.

Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor necastigatori in termen de 5 zile lucratoare de la data licitatiei.

Valoarea adjudecata va fi achitata integral la data semnarii contractului de vanzare cumparare.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

a). Vanzatorul are urmatoarele obligatii:

- Sa participe personal sau prin mandatar la incheierea in forma autentica a contractului de vanzare cumparare, in termen de 5 zile lucratoare de la data adjudecarii;
- Sa predea cumparatorului, pe baza de proces verbal bunul ce i-a fost vandut in urma castigarii licitatiei;
- Sa nu tulbure pe comparator in exercitarea drepturilor rezultate in urma incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica;
- Sa garanteze ca bunul vandut se afla in circuitul civil si nu este disponibilizat.

b) Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- Sa achite contravaloarea raportului de **evaluare**;
- Sa participe personal sau prin mandatar la incheierea in forma autentica a contractului de vanzare cumparare, in termen de 10 zile lucratoare de la data adjudecarii;
- Sa achite integral redeventa sau valoarea **bunului** cumparat pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma **autentica**;
- Sa achite integral toate debitele datorate bugetului local pana la incheierea contractului de vanzare cumparare;
- Sa plateasca cheltuielile vanzarii: cheltuieli propriuzise ale actului, taxele de timbru si de autentificate- onorariul notarial, publicitate imobiliara etc.

V. DISPOZITII FINALE

Caietul de sarcini si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia tuturor solicitantilor contra cost pretul **fiind de 10 lei** si se achita la caseria Primariei comunei Musenita, judetul Suceava.

Ofertantii la licitatie vor prezenta la **dosarul** depus in vederea participarii la licitatie, in xerox copie dovada achitarii **taxei de participare** la licitatie.

Transmiterea dreptului de proprietate opereaza in momentul incheierii contractului de vanzare cumparare in forma **autentica**.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea la zi a tuturor debitelor datorate bugetului local al comunei Musenita, precum si achitarea cotravalorii caietului de sarcini si documentatiei de **licitatie**, respectiv a taxei de licitatie si a garantiei de participare.

Nu pot participa la licitatie persoanele **aflate** in urmatoarele situatii:

- au debite de buget la Primaria comunei **Musenita**;
- sunt in litigiu cu Primaria sau Consiliul **local** al comunei Musenita;
- au fost declarati adjudecatori ai unei **licitatii** publice, organizate in ultimii 5 ani de catre comuna Musenita si nu au incheiat contractul.

VI. CONDITII DE DESFASURARE A LICITATIEI

Vanzarea se face prin licitatie publica in data de _____ orele 12.00 la Sediul Primariei comunei Musenita, judetul Suceava.

Organizarea procedurii de licitatie:

- nu pot participa la licitatie, in calitate de cumparatori, membrii comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie, si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- comisia de licitatie va analiza documentatiile prezentate si va intocmi lista cu ofertantii acceptati, excluzand de la participare pe cei care nu au prezentat pana in prezinta licitatiei adica _____, orele 14:00 documentele de participare;
- sedinta este condusa de presedintele comisiei de licitatie;
- comisia stabileste salturile de participare;
- in ziua si ora stabilita pentru inceperea licitatiei, in cazul in care sunt minim doi participanti la licitatie, presedintele Comisiei anunta obiectul licitatiei, face prezenta participantilor la licitatie si constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate;
- presedintele anunta pretul initial de la care se porneste strigarea, cu precizarea salturilor de supralicitare stabilite de comisie;
- in cazul in care nu s-au prezentat minim doi participanti la licitatie sau in cazul in care nici-un ofertant nu a oferit pretul de pornire, licitatia se va repeata in aceleasi conditii, incheindu-se proces verbal de constatare;
- repetarea licitatiei se va face in fiecare zi de _____ a saptamanii urmatoare de la data precedentei;
- participantii la licitatie vor prezenta oferte de pret prin strigari, oferta care trebuie sa respecte conditiile de salt precizate la deschiderea licitatiei;
- presedintele comisiei anunta cu glas tare si clar suma oferita de licitant;
- daca la a treia strigare a ultimei oferte nu se striga o suma mai mare, presedintele Comisiei de licitatie anunta adjudecarea licitatiei ofertantului care a oferit ultima suma.

Conditii financiare si juridice. Garantia de participare

- garantia de participare in procent de **10%** din pretul de pornire a licitatiei in suma de **1745 lei** pentru parcela de **7516 mp**, se constituie pana cel tarziu in prezinta inceperii licitatiei la sediul Primariei comunei Musenita, orele **14.00** prin scrisoare de garantie bancara, in original prin depunerea la caseria primariei a ordinului de plata, cu conditia confirmarii de banca emitenta, sau prin plata acesteia la caseria primariei. Contul in care se va depune garantia este **RO58TREZ5965006XXX000183-Trezoreria Siret**. Depunerea garantiei este obligatorie si constituie un criteriu eliminatoriu. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de participantii la licitatie. In acest caz participantilor la licitatie li se va inapoia in termen de 5 zile de la data licitatiei, garantia de participare pe baza unei cereri scrise si inregistrata la Primaria comunei Musenita. Prin inscrierea la licitatie pierde garantia depusa daca persoana juridica sau fizica care a castigat licitatia refuza sa semneze contractul de vanzare cumparare si in cazul in care in timpul desfasurarii licitatiei la care participa cel putin doi ofertanti nici una dintre aceste persoane nu ofera pretul de la inceput a licitatiei. Garantia persoanei fizice sau juridice care a castigat licitatia ramane in contul pretului de vanzare.

Criterii de calificare si de selectie a documentelor solicitate:

a). pentru personae juridice:

- fisa informarii generale: denumire ofertant, sediu/adresa, nr. tel/fax, cod postal, persoana de contact, cod fiscal, cod bancar de trezorerie;
- declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca ofertantul nu este membru al Comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- actul constitutiv al societatii, certificatul de inregistrare fiscala sau certificatul de inregistrare in Registrul Comertului;
- dovada ca nu este in litigiu cu Consiliul local sau Primaria comunei Musenita, eliberandu-se pe baza de cerere de catre secretarul comunei;
- certificatul fiscal prin care sa ateste faptul ca nu are datorii bugetare fata de Consiliul local si primaria comunei Musenita;
- act autentic de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt depuse de imputernicitii ofertantilor;
- xerocopie dupa documentele care sa ateste plata caietului de sarcini, taxei de participare si garantiei depuse;

b). pentru participantii personae fizice:

- fisa informarii generale: denumire ofertant, sediu/ adresa, nr.tel/fax, cod postal,persoana de contact;
- declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca ofertantul nu este membru al comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitatie si nici sotul (sotia), fratii, copiii si parintii acestor membrii;
- dovada ca nu este in litigiu cu Consiliul local sau Primaria comunei Musenita, aceasta eliberandu-se pe baza de cerere, de catre secretarul comunei;
- act autentic de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt depuse de imputernicitii ofertantilor;
- xerocopie dupa documentele care atesta plata caietului de sarcini, taxei de participare si garantiei depuse;

Dreptul participantilor de a solicita clarificari

Dupa obtinerea caietului de sarcini, ofertantii care doresc sa participe la licitatie au dreptul de a solicita clarificari despre elementele cuprinse in aceasta pana cel tarziu cu 3 zile inainte de data desfasurarii procedurii de licitatie orele **14.00**. Solicitarile se vor transmite la sediul primariei comunei Musenita, care are obligatia de a raspunde la orice clarificare solicitata intr-un interval de timp care sa nu depaseasca o zi lucratoare de la solicitare. Raspunsul la solicitare se va transmite tuturor solicitantilor care au cumparat caietul de sarcini, fara a dezvalui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificari.

VII. FINALIZAREA PROCEDURII DE LICITATIE

La data desfasurarii licitatiei publice, comisia de licitatie va parcurge urmatoarele etape:

- examineaza documentatiile de participare si stabileste eventualele intarzieri care duc la excluderea de la licitatie a participantilor in cauza;
- excluce de la licitatie participantii care au depus documentatia incomplete;
- va intocmi un process verbal in care se va consemna modul de desfasurare a licitatiei respective, aspectele formale constatate la verificarea documentatiei de calificare;
- in ziua si ora stabilita pentru inceperea licitatiei, in cazul in care sunt minimum doi participanti, presedintele anunta obiectivul vanzarii, constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea acesteia, inclusive cele de publicitate;
- inscrierea la licitatie se va efectua pana cel tarziu in prezinta licitatiei pana la orele 14.00 la sediul primariei comunei Musenita- registratura;
- limba de redactare a ofertei: limba romana.

Participantul care a castigat licitatiea, se obliga sa achite pretul terenului in termen de 15 zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare la valoarea adjudecata la data semnarii contractului in fata notarului public in contul **RO35TREZ59621390209XXXXX- Trezoreria Siret.**

Nesemnarea de catre participantul care a castigat licitatiea a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea lotului de teren pentru o noua procedura.

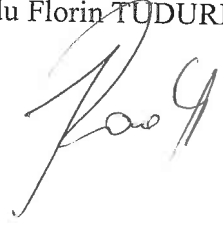
Pentru participantul care a castigat licitatiea si a incheiat contractul de vanzare cumparare, garantia depusa pentru inscrierea la licitatie se va retine si va constitui avans din pretul de vanzare datorat de catre comparator.

Din taxa de participare la licitatie se suporta cheltuieli privind organizarea procedurii.

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea procedurii de atribuire se vor depune la registratura primariei in termen de 48 ore de la data desfasurarii licitatiei iar comisia de solutionare a contestatiilor va analiza si instrumenta contestatiile in termen de 3 zile de la data inregistrarii acestora.

PRIMAR,

Radu Florin TUDUREAN



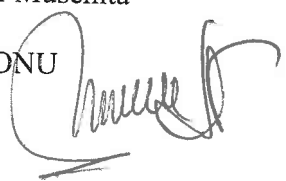
INTOCMIT,

Filip TAPOVICI



CONTRASEMNEAZA ,
Secretarul comunei Musenita

Elena Steluta ONU



PRESEDINTE DE SEDINTA
DOMIN PARASCOVIA





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

Localitate: Radauti, Str. Volovatului nr.39, Sc. A si B

Nr.cerere	11791
Ziua	23
Luna	03
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 31135 / UAT Musenita

TEREN intravilan

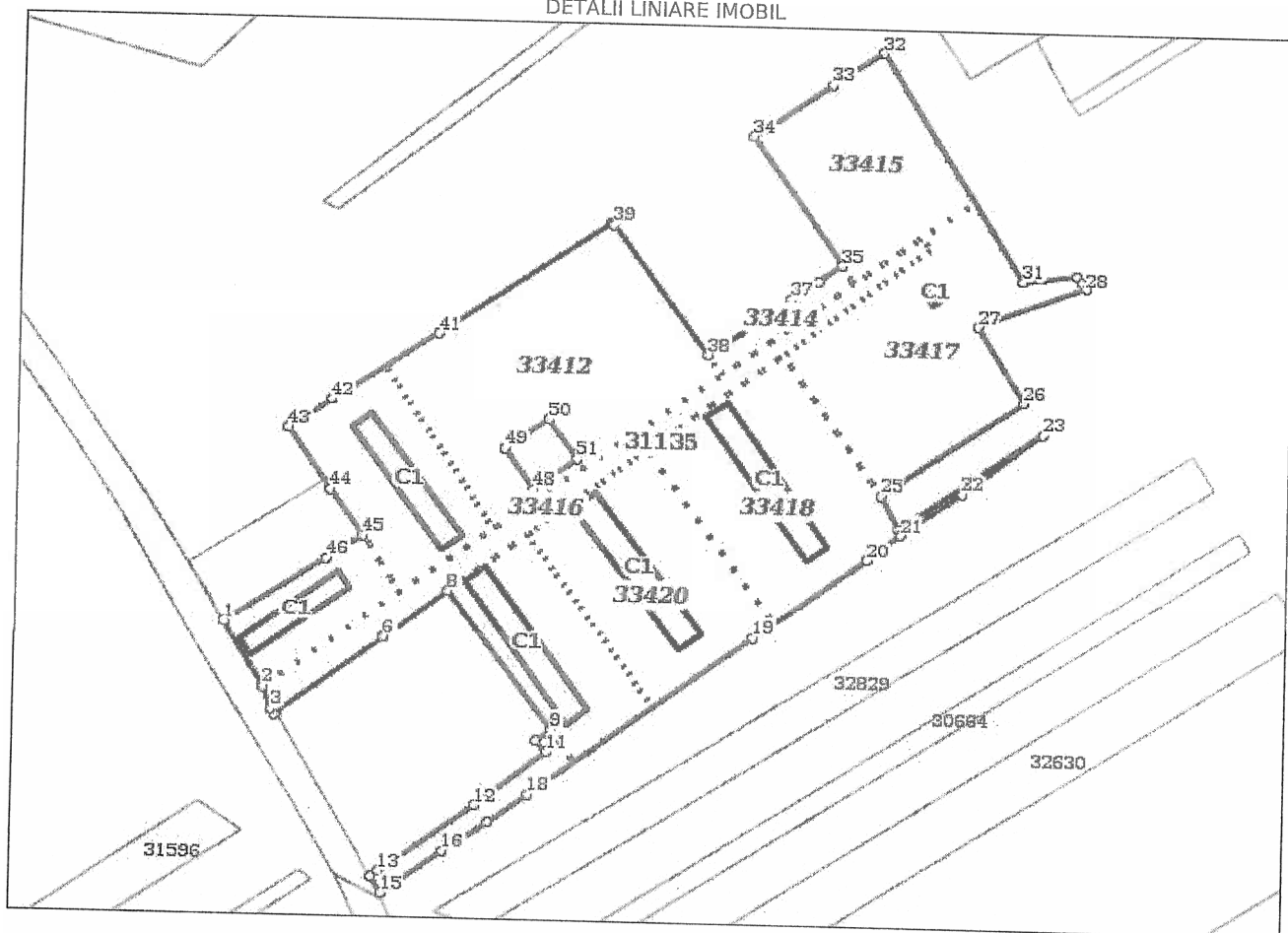
Adresa: Loc. Băinet, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Musenita

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
31135	40782	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 TOMIN PARASCOVIA
[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ,
 SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
 ELENA-IRELIȘA DNY
[Signature]

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	40.782			Imobil partial imprejmuit.
TOTAL:			40.782			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	31135-C1	construcții industriale si edilitare	702	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
2	31135-C2	construcții industriale si edilitare	746	Cu acte	Grajd, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
3	31135-C3	construcții industriale si edilitare	703	Cu acte	Grajd, anul constr. 1980, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
4	31135-C4	construcții industriale si edilitare	31	Cu acte	Anexa, anul constr. 1962, din caramida, fara certif. perform. energ., fara lift.
5	31135-C6	construcții industriale si edilitare	592	Cu acte	Magazie, anul constr. 1962, din piatra, fara certif. perform. energ., fara lift.
6	31135-C7	construcții industriale si edilitare	367	Cu acte	Macrosiloz, anul constr. 1980, din caramida si stalpi de lemn, fara certif. perform. energ., fara lift.

Lungime Segmente

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

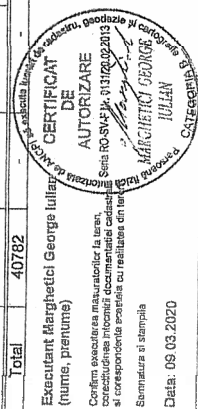
Punct încep	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.107
2	3	9.431
3	4	2.455
4	5	0.992
5	6	51.489
6	7	0.2
7	8	30.94
8	9	68.19
9	10	6.9
10	11	6.074
11	12	35.04
12	13	45.297
13	14	3.831
14	15	7.615
15	16	29.175
16	17	21.055
17	18	19.187
18	19	107.251
19	20	54.345
20	21	16.804
21	22	28.874
22	23	38.951
23	24	67.47
24	25	15.076
25	26	66.795
26	27	35.217
27	28	44.638
28	29	3.008
29	30	3.341
30	31	21.19
31	32	104.837
32	33	23.6
33	34	36.644
34	35	61.939
35	36	11.27

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunere de dezmembrare
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31135	40782	Intravilan, com. Musenita, sat Baineret, Jud. Suceava
Nr. carte funciara 31135		
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Musenita		

Dezmembrare imobil

Situatia actuala - inainta de dezmembrare			Situatia viitoare - dupa dezmembrare				
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
31135	40782	Curti Construcții			1828	Curti Construcții	Lot 1
					3474	Curti Construcții	Lot 2
					7516	Curti Construcții	Lot 3
					75	Curti Construcții	Lot 4
					584	Curti Construcții	Lot 5
					4065	Curti Construcții	Lot 6
					2774	Curti Construcții	Lot 7 DRUM ACCES
					6049	Curti Construcții	Lot 8
					5469	Curti Construcții	Lot 9
					103	Curti Construcții	Lot 10
					4852	Curti Construcții	Lot 11
					3190	Curti Construcții	Lot 12
					802	Curti Construcții	Lot 13
Total					40782		

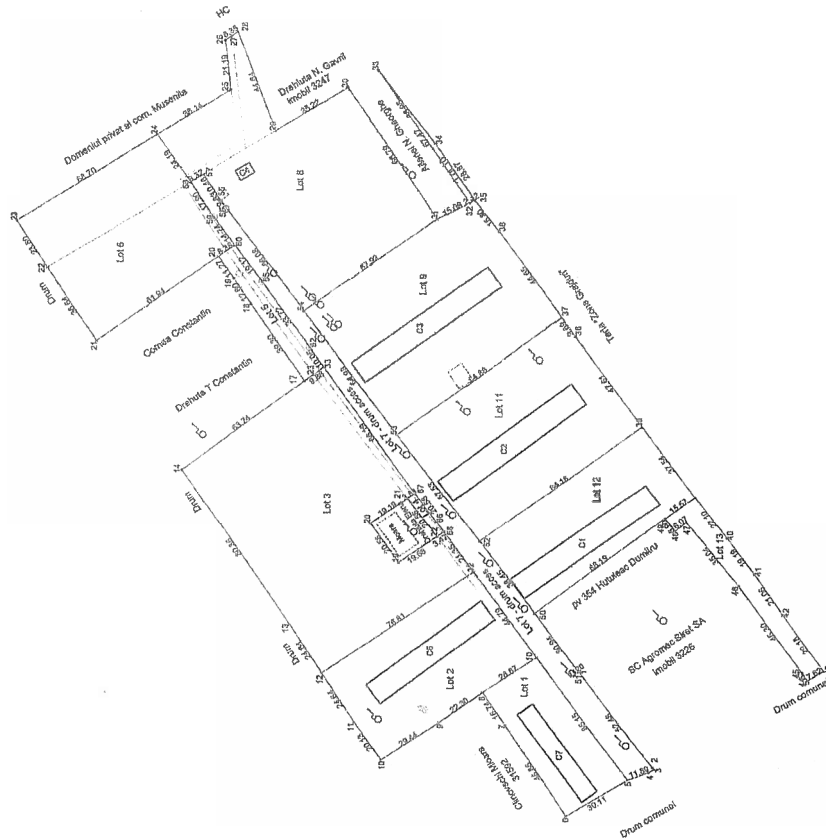


Executant Marghedei George Iulian
(nume, prenume)
Confirm executarea masuratoriilor la teren, corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si corespundenta planului cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 09.03.2020

Inspector
Confirm întocmirea imobilului in baza de date si atribuirea numerului cadastral
Semnatura si peria
Data
Stampila COP Suceava

Ovidiu-
Iulian
Birsan

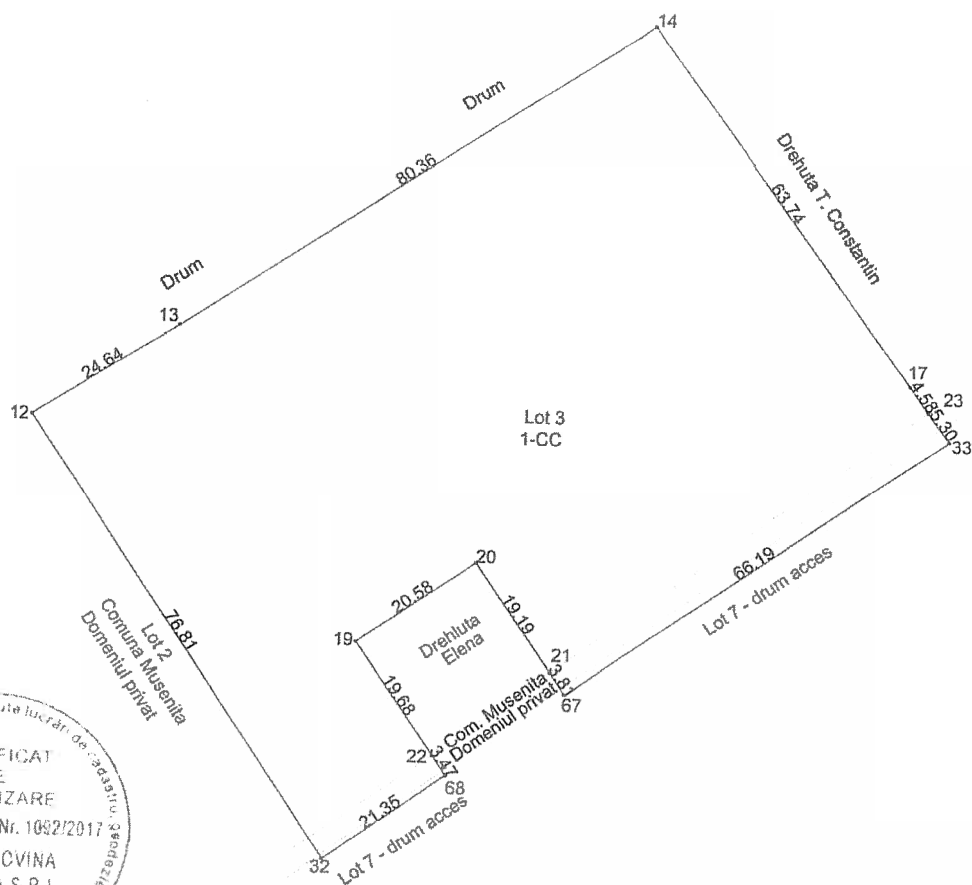
Digitally signed
by Ovidiu-Iulian
Birsan
Date: 2020.03.30
12:07:22 +03'00'



Anexa 1.36 la regulamentul
GEORGE-
IULIAN
MARGHETICI
Data: 2020.03.22
00:23:08 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33412.	7516	intravilan, com. Musenita, sat Bainen, Jud. Suceava
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Musenita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1-CC	Curti Constructii	7516	Lot 3. Imobil partial imprejmuit.
TOTAL		7516	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7516 mp
Suprafata din act =

executant: Marghetici George-Iulian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Data: 09.03.2020		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Data: _____
--	--	---



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33415	4065	intravilan, com. Musenita, sat Bainen, Jud. Suceava
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Musenita



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1-CC	Curti Constructii	4065	Lot 6. Imobil partial imprejmuit
TOTAL		4065	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4065 mp
Suprafata din act =

executant: Marghetici George Iulian

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Data _____

Data: 09.03.2020

