

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui număr de 16 imobile terenuri, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava

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

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 99259/27.12.2022;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul primăriei municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 99259/27.12.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrate cu nr-le 98580/30.01.2023 și 98583/31.01.2023;
- prevederile H.C.L. nr.104/27.05.2021 *pentru aprobarea Regulamentului și a Modelului Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava*
- prevederile H.C.L nr.116/27.05.2021 *privind desemnarea unor reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Rădăuți care să facă parte din comisia de vânzare prin licitație publică a imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți* modificată prin 135/26.05.2022.
 - Adresa nr. 21023/16.01.2023 a Direcției Arhitectului Șef.
 - Adresa nr. 21025/28.12.2022 a Comsiei Legii 10/2001.
 - Adresa nr. 21024/28.12.2022 a Compartimentului juridic;
 - rapoartele de evaluare întocmite de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr. 1002/07.10.2022, 1003/07.10.2022, 1005/07.10.2022, 1006/07.10.2022, 1008/07.10.2022, 1009/07.10.2022, 1010/07.10.2022, 1012/07.10.2022, 1014/07.10.2022, 1016/07.10.2022, 1017/07.10.2022, 1022/07.10.2022, 1023/07.10.2022, 1025/07.10.2022, 1029/07.10.2022, 1030/07.10.2022 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
 - extrase de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți;
 - planuri de amplasament și delimitare a imobilului scaral:200, 1:500 și de încadrare în zona scaral:2000, 1:5000;

În temeiul art.129 alin. (1), alin. (2) lit. "c", alin. (6), lit. "b", art.139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit."a", art. 354, art.355 și art. 363 din O.U.G .nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui număr de 16 parcele de teren aflate în proprietate privată a municipiului Rădăuți, județul Suceava, identificate conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în conformitate cu normele legale în domeniu.

Art.2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr. 1002/07.10.2022, 1003/07.10.2022, 1005/07.10.2022, 1006/07.10.2022, 1008/07.10.2022, 1009/07.10.2022, 1010/07.10.2022, 1012/07.10.2022, 1014/07.10.2022, 1016/07.10.2022, 1017/07.10.2022, 1022/07.10.2022, 1023/07.10.2022, 1025/07.10.2022, 1029/07.10.2022, 1030/07.10.2022, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare-cumpărare în forma autentică pentru suprafețele de teren descrise în Anexa la prezentul proiect de hotărâre, vor fi suportate de cumpărători.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți să semneze actele de vânzare-cumpărare.

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

Președinte de Ședință,
Consilier local
Bogdan-Adrian NICOLAU



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar General Municipiu,
Marinică SOFRONI

Rădăuți, 31.01.2023
Nr. 21





ROMANIA JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI

Primăria / Consiliul local www.primariaradauti.ro

Str. Piața Unirii nr. 2-4, Municipiul Rădăuți, Județul Suceava, cod 725-400

Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703 E-mail: relatiipublice@primariaradauti.ro

Primar: primar@primariaradauti.ro;

Contabilitate: contabilitate@primariaradauti.ro Comp. Juridic: juridic@primariaradauti.ro

Impozite și Taxe: impozite@primariaradauti.ro Control Comercial: comercial@primariaradauti.ro

Comp. Urbanism: urbanism@primariaradauti.ro Director Tehnic: director_tehnic@primariaradauti.ro

Cod fiscal: 4244148. Banca: Trezoreria Rădăuți

Anexa la HCL nr. 21 / 13.01.2023

Nr crt	Adresa imobil (strada, nr.)	C.F.	Nr. cadastral	Suprafață mp	Valoarea de începere a licitației lei	Taxa de participare la licitație lei	Garanția de participare la licitație lei
1.	Str. Pozenului f.n Rădăuți	57718	57718	200	9809	100	980
2.	Str. Mihai Pitei f.n Rădăuți	57780	57780	196	9613	100	961
3.	Str. Tineretului f.n, Rădăuți	57767	57767	237	12787	100	1279
4.	Str. Pozenului nr. 43	50864	50864	300	14714	100	1471
5.	Str. Tineretului nr. 38, Rădăuți	57709	57709	200	10790	100	1080
6.	Str. Habitat f.n Rădăuți	57768	57768	105	5150	100	515
7.	Str. Habitat nr. 6	51865	51865	200	9809	100	980
8.	Str. Pozenului f.n Rădăuți	57704	57704	200	9809	100	981
9.	Str. Putnei nr. 162 Rădăuți	57416	57416	195	23910	100	2391
10.	Str. Pozenului f.n Rădăuți	57409	57409	108	5297	100	530

11.	Str. Izvoarelor nr. 2A Rădăuți	57770	57770	455	82571	100	8257
12.	Str. Tolocii f.n Rădăuți	55765	55765	50	2452	100	245
13.	Str. Jalcău nr. 20, Rădăuți	57706	57706	37	1815	100	181
14.	Str. Constantin Dobrogeanu Gherea f.n	57829	57829	98	15381	100	1538
15.	Str. Recoltei, f.n, Rădăuți	57769	57769	195	9564	100	956
16.	Str. Jalcău, Rădăuți	57713	57713	160	7848	100	784

Șef Serviciu Juridic, Arhivă, Fond Funciar și Patrimoniu,

Radu Alexandra



Președinte de ședință,
Consilier local
BOGDAN ADRIAN MICHAEL




Secretar al Municipiului,
Marinică SOFRONI



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
VENITURI
Anul 2023 luna 02 ziua 13

Anexa nr. _____ la HCL nr. 21 / 31.10.2022

și conține _____ pagini.

Nr. A.E.C. 1002/07.10.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57718, S = 200,00 mp

RADAUTI, STR. POZENULUI, F.N., JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57718, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 200,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57718, S = 200,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	9.809 lei	2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu –
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu –
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57718, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 200,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57718 Radauti

Nr. contor	37084
Clasa	03
Local	05
Parcel	200
Cod unic de înregistrare 300533007	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN înrăvilit

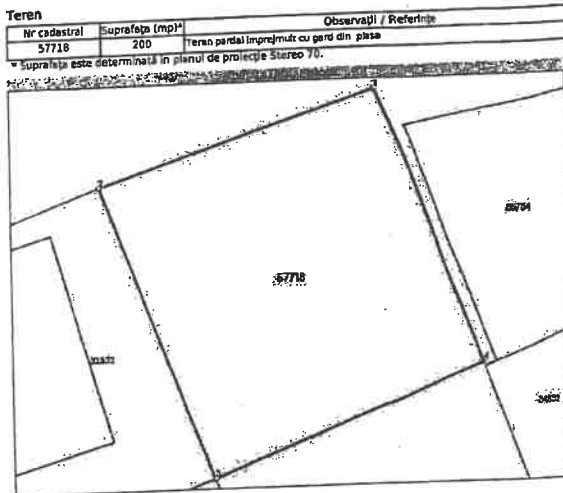
Adresa: Loc. Radauti, Str. Pozenului, Jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	57718	200	Teren parțial împrejmuț cu gard din plase

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17084 / 02/05/2022 Act Administrativ nr. HCL 75, din 30/03/2022 emis de Primăria Mun. Radauti, anexa la HCL 75/2022; Act Administrativ nr. Adm 3742, din 23/03/2022 emis de Primăria Mun. Radauti; Inscriere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală B1 / 1 / 1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, domeniul privat	A1
Inscrieri privind dezmembrăminte drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

27



Nr.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Yanta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	200	-	-	teren parțial împrejmuț cu gard din plase

Lungimile segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	13.829
2	3	15.002
3	4	13.737
4	1	14.050

Valoarea lungimilor segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanta dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 57718 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru debateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării, 06-06-2022
Data eliberării, / /

Asistent Registrator,
NICOLETA DANA GROȘU
(parașă și semnătură)

Referent,

Digital signed by
Nicoleta Dana Grosu
Date: 2022.06.06
14:39:49Z+02'00'

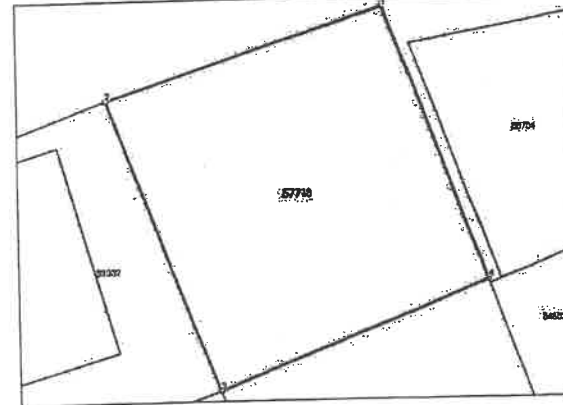
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 57718 / UAT Radauti
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Localitate: Radauti, Str. Voievozului nr.39, Sc. A si B

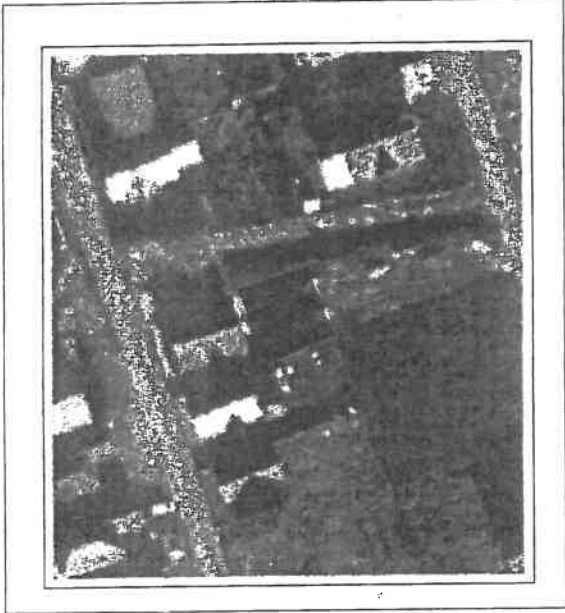
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 57718 / UAT Radauti

TEREN înrăvilit
Adresa: Loc. Radauti, Str. Pozenului, Jud. Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
57718	200	Teren parțial împrejmuț cu gard din plase

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.





Date referitoare la teren						
Crt	Categoria de folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	200			Teren partial impregniat cu gauri din plasa
TOTAL:			200			

Date referitoare la constructii					
Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
Imobilul nu are in componenta constructii					

Longime Segmente
 Lungimile segmentelor sunt determinate in punct de puncte din proiecte in plan.

Punct	Longime segment (m)
1	13.828
2	16.002
3	13.737
4	14.038

! Lungimile segmentelor sunt determinate in punct de puncte din proiecte Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
 ** Distanta dintre puncte este formata din segmente curbatate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca informatiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara si OCPI SUCEAVA la data: 04-05-2022
 Situatiile prezentate pota face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,
ION MURESAN



ANCEL Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara SUCEAVA
 Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti
 Dosarul nr. 17084 / 02-05-2022

INCHEIERE Nr. 17084
 Registrator: CRISTINA MOCANU
 Asistent: NICOLETA OANA GROSU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL RADAUTI** domiciliat in - privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.HCL 15/30-03-2022 emis de Primaria Mun. Radauti, anexa la HCL 75/2022;
 -Act Administrativ nr.Adeverinta 8742/23-05-2022 emis de Primaria Mun. Radauti;

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

pentru serviciul avand codul 211
 Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

- Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. topografic 5360/1, Inscris in cartea funciara 30603 UAT Radauti avand proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI in cota de 1/1 de sub B.1;
 - Imobilul cu nr. cadastral 5771B - se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 5771B UAT Radauti;
 - Imobilul 5771B se formeaza din o parte a p 5360/1 din cte 30603 asupra A.1 sub B.2.99 din cartea funciara 30603 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica partilor:
 DUDUMAN GEORGETA
 MUNICIPIUL RADAUTI

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

Data solutiunarii,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-06-2022	CRISTINA MOCANU	NICOLETA OANA GROSU
	Cristina Mocanu	Nicoleta Oana Grosu

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 700/2014, Digital signat de Nicoleta Oana Grosu
 Data: 2022.06.06
 45339+01007



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
5771B	200 mp	INTRAVILAN MUN. RADAUTI STR. POTENZIULUI SUB SUCEAVA

Cartea Funciara nr. _____ Unitatea Administrativa Teritoriale RADAUTI

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	A	200	Teren partial impregniat cu gauri din plasa
Total		200	

*) Data referitoare la constructii

Cod cadastral	Tipul si valoarea de inregistrare (lei)	Suprafata masurata a solului (mp)	Observatii

Titlu: _____

GEORGETA DUDUMAN
 Inspector
 Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti
 Data: 10.01.2022

17084/2022 Data: Muresan

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, sau pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau

parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea. Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
 - inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
 - aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.
- Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 12.09.2022, fiind un teren în suprafața totală de 200,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una periferică.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, în suprafața de 200,00 mp, cu categoria de folosință arabil are o formă regulată, fiind amplasat în zona periferică a mun. Radauți, pe str. Pozenului, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

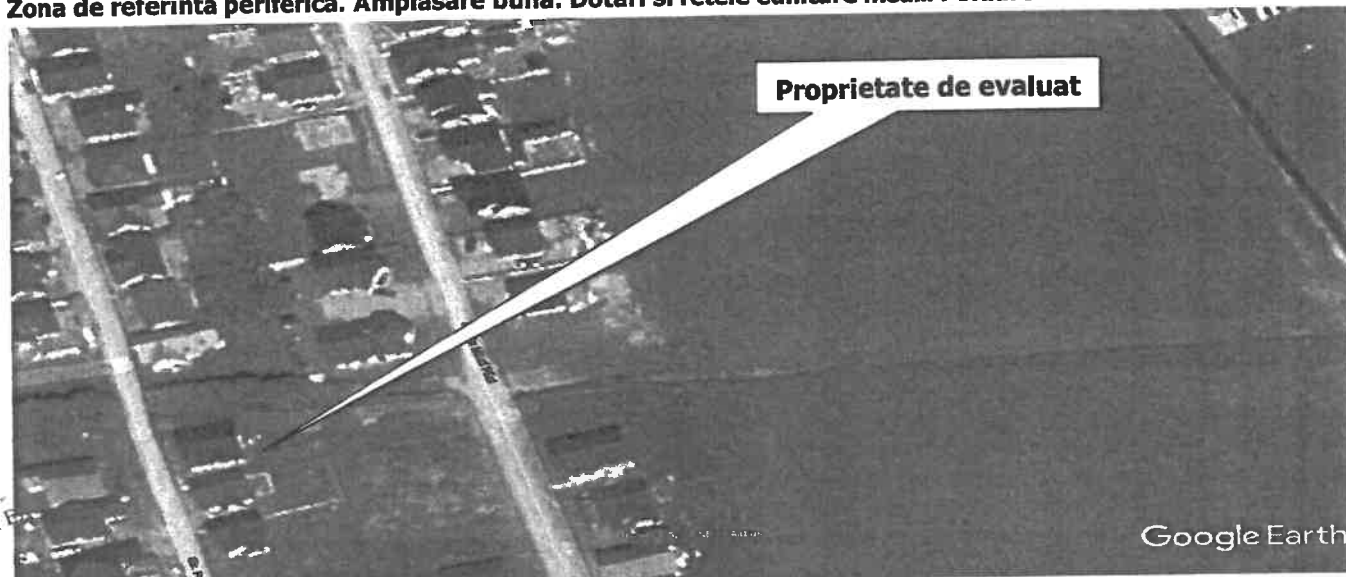
- Imobile rezidențiale.
- Calitatea rețelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitățile edilitare ale zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea de gaz metan;
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință periferică. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare medii. Poluare redusă. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiu de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situația terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Încetinirea creșterii cererii de apartamente;

6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pietei este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibrul cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotațiile oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație rezidențială/comercială.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radautiolx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57718, S = 200,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	9.809 lei	2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnel, jud. Suceava
Numar cadastral	57718			
Proveniența Informații comparabile		imobiliare.ro	imofar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	200,00	3.580,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,30	2,30	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,30	2,30	2,85
Destinatia	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala neta		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala bruta		6,30	5,72	4,72
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,630	0,477	0,479
PRET AJUSTAT		10,30	10,28	10,33
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			9.809 lei	
			2.000 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

Imobiliare-raduti.ro/proprietate/teren-str-putnei



ACUM | DESPRE | CONTACT

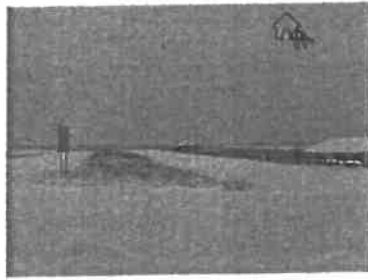
Home > Teren > Teren Str. Putnei

Teren Str. Putnei

Teren
Str. Putnei



30.000€



Teren
Str. Putnei

30.000

Descriere

Unul din terenurile în apropiere de localitatea Putnei, județul Iași.
Are o suprafață de 2045mp și este situat în partea de nord a Rădăuților.
Ard și este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

A. ENACHE
Vizualizare

Număr
Număr de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

Imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suceava/raduti/teren-faneta-de-vanzare-30P8030AP?lista=7233454&listing=10&includere=2650342

pre.ro

Ușor de mare

Acțiune > Anunțuri Rezidențiale > Licitații > Agenții > Dezvoltatori > ImobExpert > Hanu spre

Înapoi în lista

Home pagină > Licitații > Licitații terenuri agricole > Licitații terenuri agricole în România

Teren 3500 mp strada Jalcau, Rădăuți (Licitație)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20/11/2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
E2 REALTY PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL
0759 050 574
Contact prin WhatsApp

Pentru o evaluare a acestor anunțuri din
anunțuri 30P8030AP (ID: 20100424014014)
de pe Imobiliare.ro

dianabaru19@gmail.com

0744526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anuntdp/30P8030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor
personale de către banca.

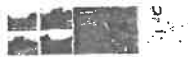
TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

Imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suceava/raduti/teren-faneta-de-vanzare-30P8030AP?lista=7233454&listing=10&includere=2650342

Imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Rădăuți (Licitație)
Rădăuți, zona N. Vest - Vezi hartă



Tip: este anunț
Distribuie

Ascunde anunț
Sezizează o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen realizat

Organizator: BE3 Korus Cristian
Loc desfășurare licitație: Rădăuți
Număr dosar execuție silită: 63/2013

URMAREȘTE PROPRIETATEA

FAȘCIA DE COMPARARE

Detalii

Terenul este situat pe strada Jalcau, are suprafața de 3500 mp (2 parcele de teren categoria de folosință "faneta" conform CP).

Important: Se vinde în procedura de execuție silită/licitație publică

Caracteristici

Suprafață teren:	3500 mp	Tip teren:	faneta
		Clasific. teren:	extravilan
		Construcții pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

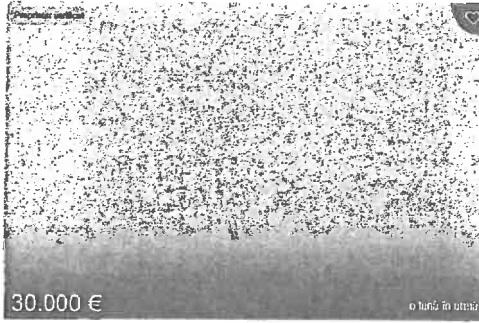
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 imoradar24 Radarul proprietăților din România  

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acasa > Suceava > Radauti > Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



12 euro 2.500 mp 1

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 12.04.2021 Actualizat pe 16.01.2022

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca) Sezuează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intreved	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

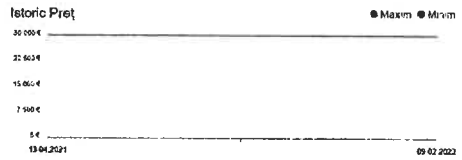
Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca) Sezuează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intreved	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vand teren intreved in Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru constructii. - toate utilitatile sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.



12 euro 2.500 mp 2

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 12.04.2021 Actualizat pe 16.01.2022





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57780, S = 196,00 mp
RADAUTI, STR. MIHAI PITEI, F.N., JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I: evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57780, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 196,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57780, S = 196,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava	9.613 lei	1.960 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general

A.E.C. CONSULTING S.R.L. - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57780, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 196,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 - Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea

scrisa a evaluatorului;

acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane,

si numai pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii.
- Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire; evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat; raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul

scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.
Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 196,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 196,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

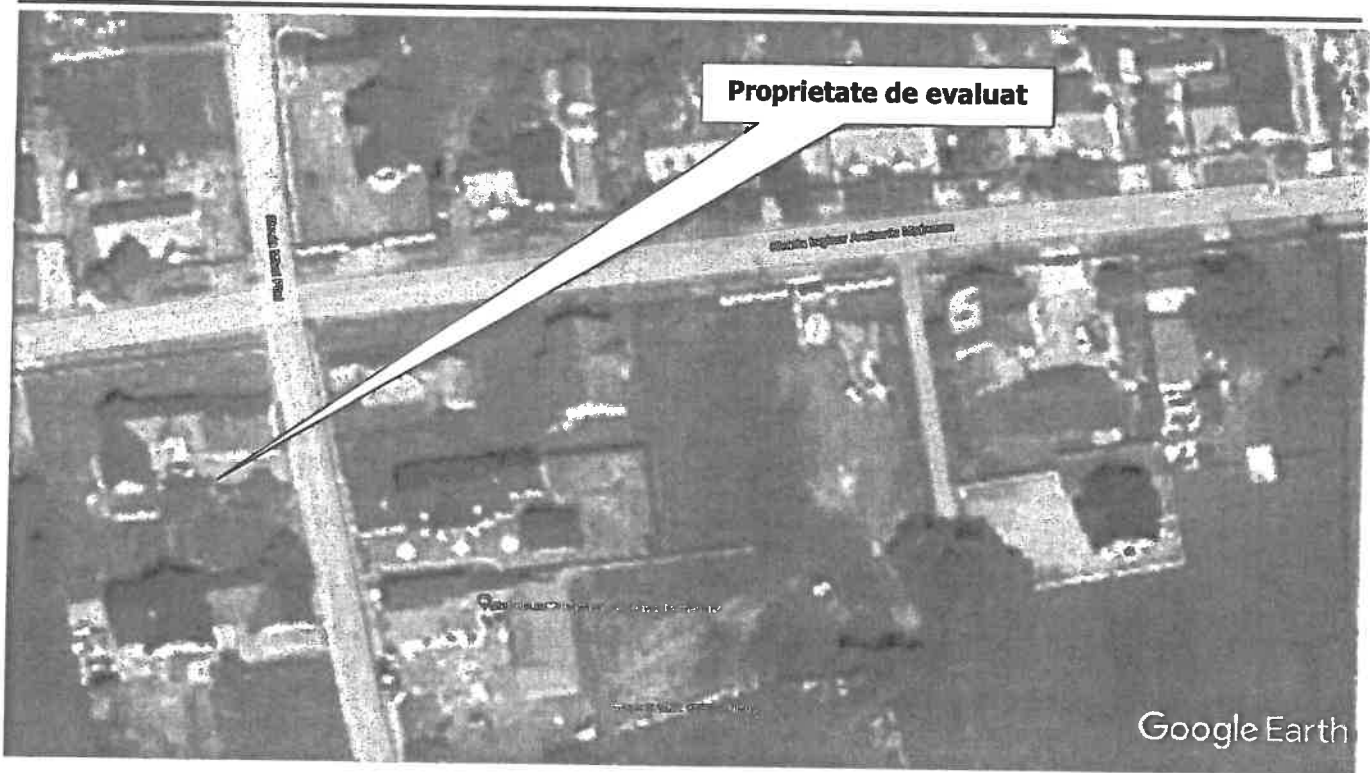
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

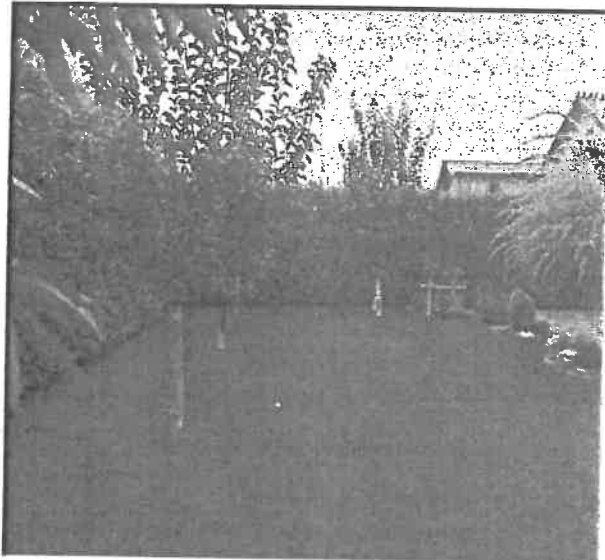
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre

sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinire pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare

firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria arabil. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone periferice** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferta de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si

corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radautiolx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 10\% \div \pm 20\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57780, S = 196,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, F.N., jud. Suceava	9.613 lei	1.960 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Mihai Pitel, Jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, Jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57780			
Provenienta informati comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Chepturile necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Mihai Pitel, Jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,00	-2,28	-0,94
Suprafata teren proprietate (mp)	196,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,30	2,30	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,30	2,30	2,85
Destinatia	intravilan	Intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,00	-1,14	-0,94
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,30	-1,12	0,98
Ajustare totala neta		0,30	-1,12	0,98
Ajustare totala bruta		6,30	5,72	4,72
Numar ajustari		3	3	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,630	0,477	0,479
PRET AJUSTAT		10,30	10,28	10,34
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			9.613 lei	
			1.960 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

imobiliare-radauti.ro/propietate/teren-str-putnei/



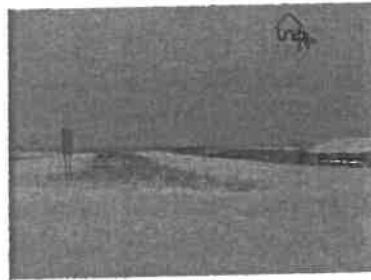
ACASA DOINA DEBROUZI DEVAZARE MESTI ESTROZI

Home / Str. 3 / Teren 3 Putnei

Teren Str. Putnei

30.000€

30,000€



Teren
Tipul Proprietatii

0 9866

Descriere:

Mare teren situat în cartierul localitate Putnei, pe strada Putnei
Are o suprafață de 3045mp și este situat în zona de dezvoltare a Putnei
Acest teren este potrivit pentru construirea unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

R. D. Putnei
Vezi și alte

Numar
Adresa de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare-radauti.ro/licitatii-tereni-agricole/suceava/radauti/teren-3500mp-strada-jalcau-72334548.html?lista=1&imobiliare=2650342

imobiliare.ro

licitatii - Ansambluri Residentiale - Licitatii - Agensi - Dezvoltari - Imobiliare - Harta site

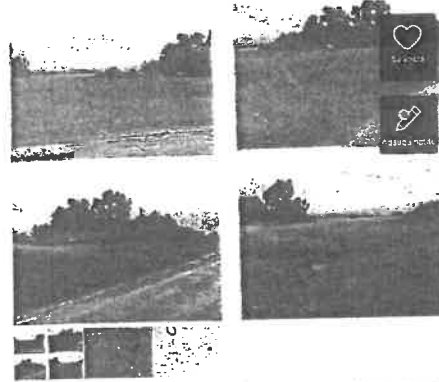
Prima pagina - Licitatii - Licitatii terenuri agricole - Licitatii terenuri agricole in Radezi

Inapoi la lista

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radezi (Licitatie)
Radezi, zona Nord-Vest - Vezi harta

Actualizat in 20.01.2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
B2 CAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENTSRL
0759 050 574
Contact prin WhatsApp

Pentru a identifica tipul de anunț, contactați agentul de imobiliare.ro

* dianabazul@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunț/8P6030AP găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatii-tereni-agricole/suceava/radauti/teren-3500mp-strada-jalcau-72334548.html?lista=1&imobiliare=2650342

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radezi (Licitatie)
Radezi, zona Nord-Vest - Vezi harta



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sezizează o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefixat

- Organizator: BID Rusei Cristian
- Loc desfășurare licitație: Radezi
- Număr dosar execuțional: 83/2013

LEZARILE PROPRIETATEA

TERENURI DE CUMPARA

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3500 mp (o parcelă de teren categoria de folosință "târnăse" conform CP)

Important: Se vinde în procedura de executare silită licitație publică

Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	teren
Cla. ficare teren:		extra/lan	
Contracte pe teren:		Nu	



COMPARABILE IDENTIFICATE

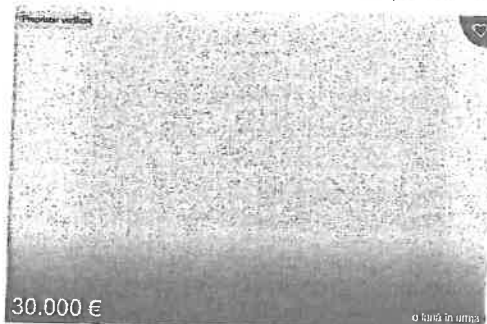
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 **Imoradar24** Radarul proprietăților din România Adăugați anunț gratuit

Teren de vânzare în Radauți la 30.000 €

Acasă > Suceava > Radauți > Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca)



Savează | Delete

Tronț, Imoradar24.ro

0746223520

Chat WhatsApp

0746223520 | WhatsApp: 0746223520

30.000 € o țară în umbră

Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Selecționați o problemă

Detalii

Praj / m²:	12 €	Suprafață utilă	2500 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Selecționați o problemă

Detalii

Praj / m²:	12 €	Suprafață utilă	2500 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Savează | Delete

Tronț, Imoradar24.ro

0746223520

Chat WhatsApp

0746223520 | WhatsApp: 0746223520

Descriere

Vend teren intravilan în Radauți, strada Valea Seaca, prețabil pentru construcții - toate utilabile sunt în apropiere - lățime 12 m. Mei multe relații la 0746 223 520.

Istoric Praj ● Maxim ● Minim

30.000 €
22.400 €
15.000 €
7.500 €
5 €

13.04.2021 09.10.2022





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57780 Radauti

Nr. cartea	57780
Zona	34
Luna	06
Anul	2022
Cod valoare	1001477262

Carte Funciară Nr. 57780 Comuna/Drag/Municipiul: Radauti
Cerțific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesionilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-06-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU
Digital signed by Dumitrita-Alina Ciobanu
Data: 2022.06.22 12:32:11 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Mihai Pitel, Jud. Suceava			
Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referințe
A1	57780	196	teren in imprejurimii; Teren parțial înmărmurit cu gard.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23799 / 14/06/2022 Act Administrativ nr. hotarare nr. 125, din 26/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 9688, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuale	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, Cif:4244148, -domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

37



Incheiere Nr. 23799 / 14-06-2022



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

Dosarul nr. 23799 / 14-06-2022

INCHIEIERE Nr. 23799

Registrator: MARIA DUMBRAVA
Asistent: DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara. În baza:
-Act Administrativ nr. hotarare nr. 125/26-05-2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;
-Act Administrativ nr. adeverinta nr. 9688/09-06-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 211.
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57780
- imobilul cu nr. cadastral 1916/2, înscris în cartea funciara 35309 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează că din o parte a p.f. 1916/2 se formează imobilul 57780 care se transcrie în CFe 57780 Radauti asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 35309 UAT Radauti;
- se întăbește dreptul de PROPRIETATE mod dobândit de lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, -domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 57780 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
MUNICIPIUL RADAUTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
22-06-2022 MARIA DUMBRAVA, Dumitrita-Alina Ciobanu
Digital signed by Dumitrita-Alina Ciobanu
Data: 2022.06.22 12:32:11 +03'00'

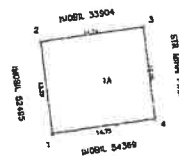
*) Cu excepția situațiilor prevăzute în Art. 87 și 88 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, achizițat prin CBS Nr. 200/2014.



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata măsurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57780	196	MUN. RADAUTI, STR. MIHAI PITEI - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	RADAUTI	



Constantin-Ionut Grigoras
Digitally signed by Constantin-Ionut Grigoras
Location: OCPI SV, BC, 004
Date: 2022.06.14 10:11:17 +03'00'

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
A		196	imobil parțial înmărmurit
Tipul:		196	
Cod	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total		Suprafata totala măsurata a imobilului = 196 mp Suprafata din act = 196 mp	

Executant: PN GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
Către: Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Data: 10.06.2022

Inspector: 23799/2022
Confirm introducerea în evidență și în baza de date înregistrare și semnarea și prescrierea
Ionela Panaite
Digitally signed by Ionela Panaite
Date: 2022.06.22 08:35:20 +03'00'

Stampa OCPI



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57767, S = 237,00 mp
RADAUTI, STR. TINERETULUI, F.N., JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI
UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
CLIENT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57767, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 237,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57767, S = 237,00 mp – Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava	12.787 lei	2.607 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57767, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 237,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatii legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutii purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau

parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea. Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 12.09.2022, fiind un teren în suprafața totală de 237,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una periferică.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, în suprafața de 237,00 mp, cu categoria de folosință arabil are o formă regulată, fiind amplasat în zona periferică a mun. Radauți, pe str. Tineretului, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

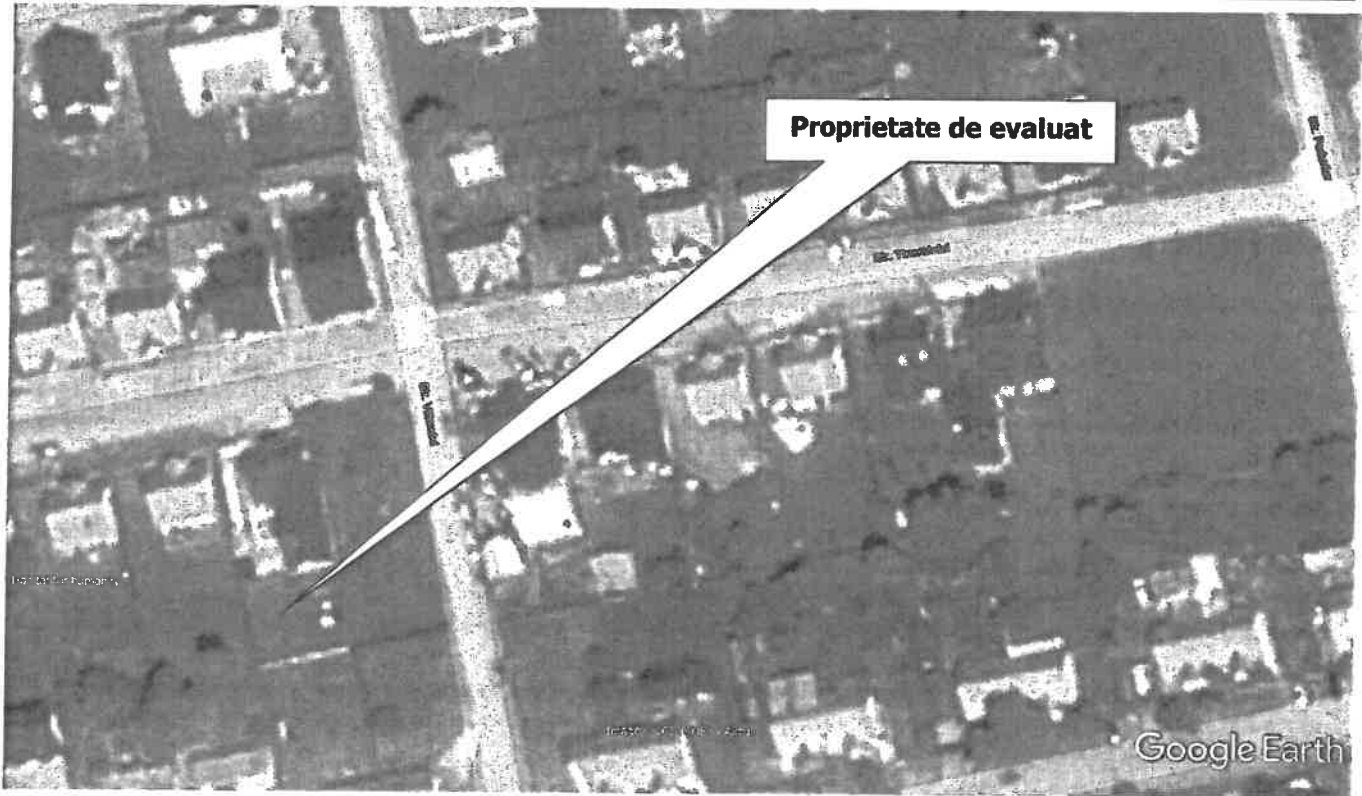
- Imobile rezidențiale.
- Calitatea rețelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitățile edilitare ale zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea de gaz metan;
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință periferică. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare medii. Poluare redusă. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre

sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirii. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și

cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chiriile sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia. "CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente dar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permissive legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauți (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- preț de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;

- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 15\% \div \pm 25\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57767, S = 237,00 mp – Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava	12.787 lei	2.607 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57767			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imradai24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Tineretului, F.N., jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-19,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,50	-2,85	-1,40
Suprafata teren proprietate (mp)	237,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		-3,26	2,26	2,81
Ajustare valorica (euro)		3,26	2,26	2,81
Destinatia	intravilan	Intravilan	intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,76	-0,59	1,40
Ajustare totala neta		0,76	-0,59	1,40
Ajustare totala bruta		5,76	5,11	4,21
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,576	0,426	0,428
PRET AJUSTAT		10,76	10,81	10,76
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			11,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			12.787 lei	2.607 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

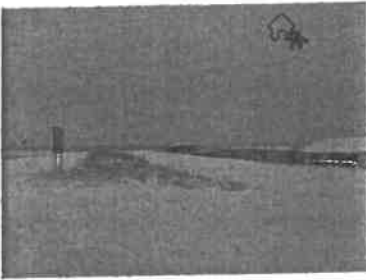
9,85 euro-3.045 mp

Imobiliare.ro/raida/proprietate/teren-30-pdnc/

IMOBILIARE
RĂDAUȚI

RAIDA BUCUREȘTI BUCUREȘTI BUCUREȘTI BUCUREȘTI BUCUREȘTI

Teren Str. Putnei
38.000€



Teren
Tip Proprietate

Descriere

Mediul este situat în împrejurimile localității Andreștii Noi cu fațadă pe strada Putnei. Are o suprafață de 3800mp și este în posesia de către o firmă SA. Intend: vedere potențial pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

R. DUBO
Weekend book

10 euro 3.500 mp executare silita 1

Imobiliare.ro/raida/terenuri-agricole/bucuresti/raida/teren-fanasta-de-venzare-3398030AP/raida-72334548/raida-18/raida-2650342

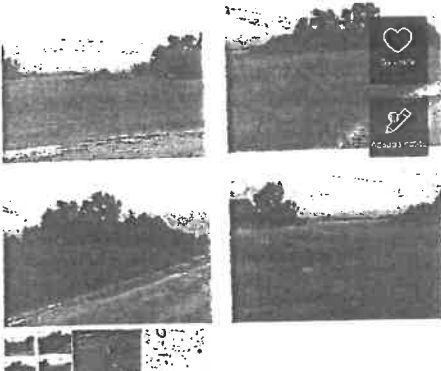
raida.ro

raida.ro Anunțuri Rezidențiale Licitații Agenții Dezvoltoari imoExpert Hartă site

Pentru pagina: Licitații Licitații terenuri agricole Licitații terenuri agricole în Raiași

Teren 3500 mp strada Jalcou, Raiași (Licitație)
Raiași, zona Nord-Vest - Vezi hartă Actualizat în 27/01/2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
B2 PARTIAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574
Contact prin WhatsApp

Pentru o prezentare ușoară conținutul acestui anunț (ID: 838030AP (ID: 20000424034014)) de pe Imobiliare.ro

dianebaru19@gmail.com
0744526492
Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunț/838030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către banca.


TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

Imobiliare.ro/raida/terenuri-agricole/bucuresti/raida/teren-fanasta-de-venzare-3398030AP/raida-72334548/raida-18/raida-2650342

raida.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcou, Raiași (Licitație)
Raiași, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Informații licitație

De înregistrat o licitație?

Termen necesar

- Organizație: B2 PARTIAL PORTFOLIO MANAGEMENT SRL
- Loc desfășurare licitație: Raiași
- Numărul dosar executiv: 83/2013

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcou, are suprafața de 3.500 mp (2 parcele de teren categoria de folosință "fanastă" conform CR).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/fără titlu public.

Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	fanastă
		Cautare teren:	estranșian
		Construcție pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

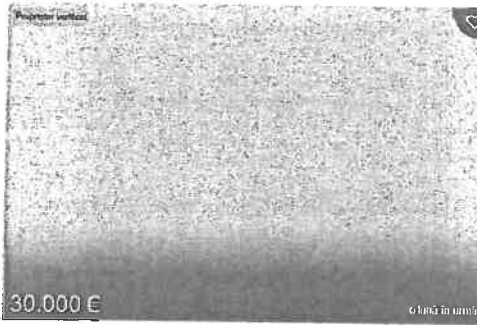
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/rauturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Radarul proprietăților din România

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acasa > Suceava > Radauti > Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



Telefon: 0746223520
 Chat WhatsApp
 Publicat: 12.04.2021 Zile: 30.04.2021

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca) Solicitează o problemă
Detalii
Preț / mp: 12 € Suprafață utilă: 2500 mp
Clasificare teren: Intrețin Tip terenuri: Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/rauturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca) Solicitează o problemă
Detalii
Preț / mp: 12 € Suprafață utilă: 2500 mp
Clasificare teren: Intrețin Tip terenuri: Construcții

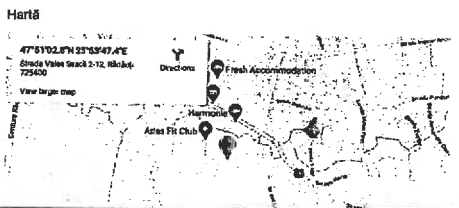
Telefon: 0746223520
 Chat WhatsApp
 Publicat: 12.04.2021 Zile: 30.04.2021

Descriere
Vand teren intrețin in Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru constructii. - toate utilitățile sunt în apropiere; - înălțime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț Maxim Minim

30.000 €
22.000 €
15.000 €
7.500 €
5 €

12.04.2021 02.02.2022





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57767 Radauti

Nr. cartea	23825
Zona	14
Luna	06
Anul	2022
Cod unic de înregistrare 102444148	

Carte Funciară Nr. 57767 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesionale, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării:
21-06-2022
Data eliberării:
21-06-2022

Asistent Registrator,
MIHAELA ONISORU
Onisoru
(parafă și semnătură)

Referent:

(parafă și semnătură)

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57767	237	teren neînregistrat Teren parțial înregistrat cu sarc.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23825 / 14/06/2022 Act Administrativ nr. HCL125, din 26/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 9688, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CF:4244148, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

132



Incheiere Nr. 23825 / 14-06-2022



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

Doșar nr. 23825 / 14-06-2022

INCHEIERE Nr. 23825

Registrator: PETRICĂ BORGovan
Asistent: MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/jurtațiilor individuale (i.j.) în cartea funciară, în baza:
- Act Administrativ nr.9688/09-06-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
- Act Administrativ nr.HCL125/26-05-2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

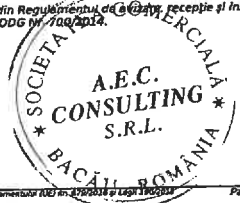
Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57767
- imobilul cu nr. topografic 5360/1, înscris în cartea funciară 30603 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciară 57767 UAT Radauti;
- din o parte a parcelei funciare 5360/1 înscrisă în CFE 30603 se formează parcela funciară 57767 asupra A.1 sub B.301 din cartea funciară 30603 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

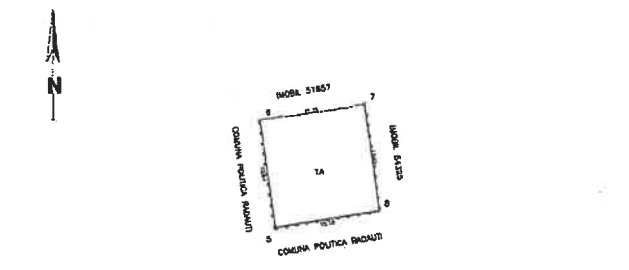
Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
21-06-2022	PETRICĂ BORGovan	MIHAELA ONISORU
	<i>Petrica Borgovan</i>	<i>Mihaela Onisoru</i>

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de Organizare și funcționare a Birourilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară, aprobat prin ODG nr. 100/2014.



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57767	237	MUN. RADAUTI, STR. TINERETULUI - INTRAVILAN
Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	RADAUTI	



Constantin- Ionut Grigoras
Digitally signed by Constantin-Ionut Grigoras
Location: OCPI SV, B.C. 0041
Date: 2022.06.14 10:14:00 +03'00'

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la construcții	
Nr. parcela de înregistrare	Suprafața (mp)	Mențiuni	
A	237	imobil parțial înregistrat	
Total	237		
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total		Suprafața totală măsurată a imobilului = 237 mp	
		Suprafața din act = 237 mp	

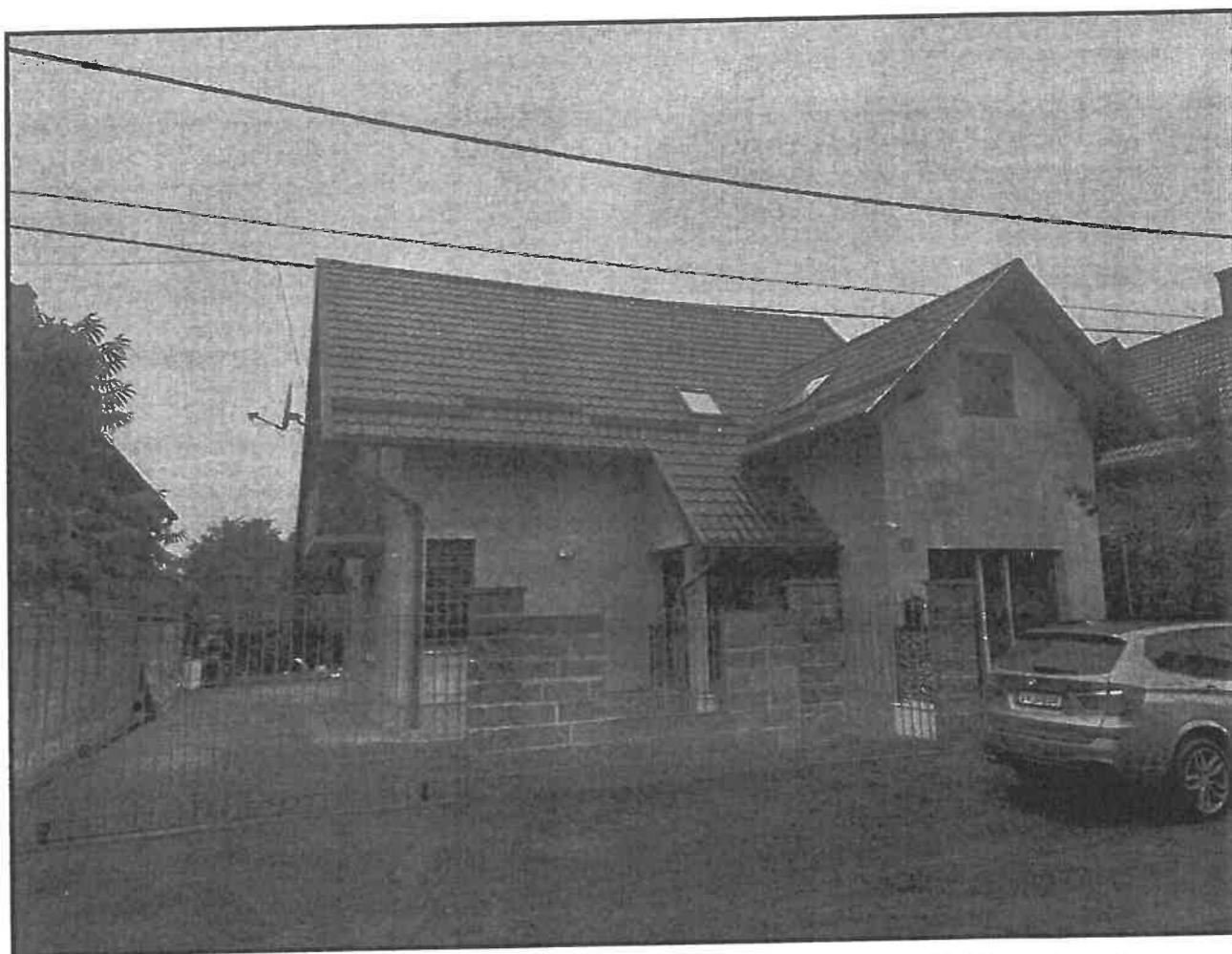
Executanți: ANTONIU7
Căminul nr. 104, Str. 24 Iunie, Iași
conținutul prezentei declarații este corect și adevărat în toate aspectele și conține toate datele necesare pentru înregistrarea în cartea funciară.

Emis SV nr. 0041
Categorie B.C
GRIGORAS-CONSTANTIN IONUT
ANCP

Inspektor,
Confirma introducerea în baza de date integrată și în sistemul centralizat de cadastru
Secheta digitală

Ionela Pintilie
de Ionela Pintilie
Data: 2022.06.15
11:14:27 +03'00'

Stampila BCPI



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 50864, S = 300,00 mp
RADAUTI, STR. POZENULUI, NR. 43, JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI
UTILIZATOR DESEMENAT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
CLIENT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 50864, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 50864, S = 300,00 mp – Radauti, str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava	14.714 lei	3.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

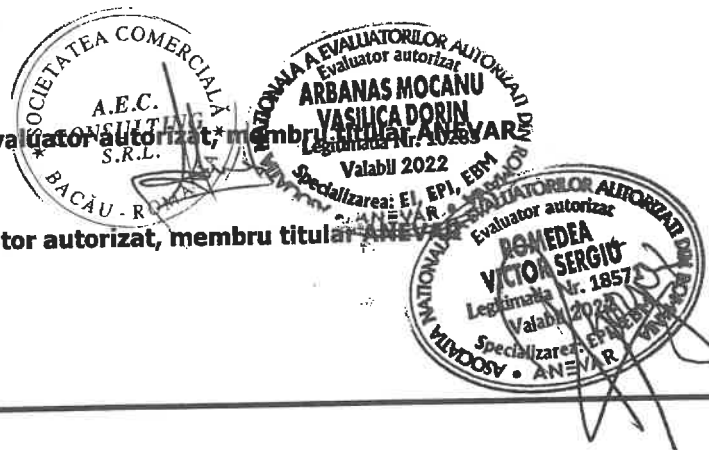
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 50864, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava, in suprafata totala de 300,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moştenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributiuni fundamentale ale statului, respectiv obligatiunii legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept şi de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice, respective extrasul de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutii purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

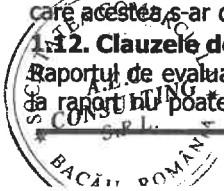
1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau



partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
 - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept document ce a fost anexat in copie la prezentul raport extrasul de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 300,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

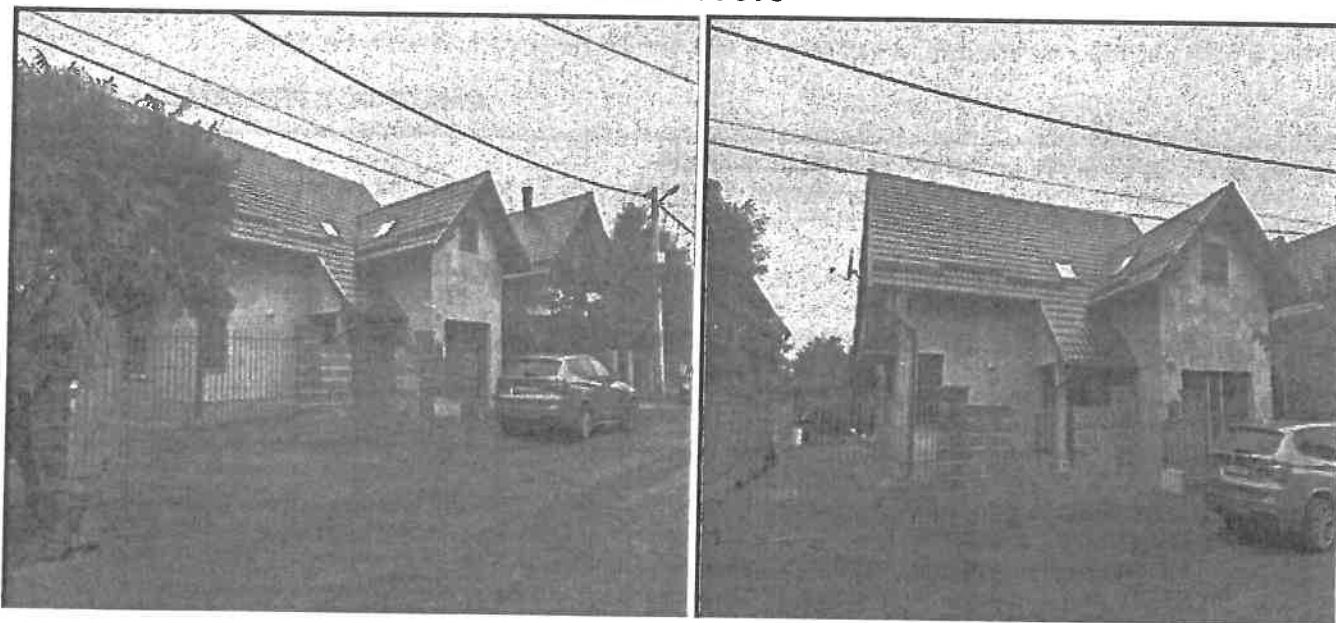
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirii. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Acțiunea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;

2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria piete este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;

- maxim profitabilă.

Având în vedere ca proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm ca cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permise legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauți (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotare sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă preturile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- tip pret de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condiții de piață
- amplasament;
- suprafața de teren (mp);
- destinația / categoria de folosință a terenului;
- restricții de construire
- forma terenului.
- utilități;
- acces;
- deschidere la stradă.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Jalcau, jud. Suceava, în suprafața de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 10,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Valea Seacă, jud. Suceava, în suprafața de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 12,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Putnei, jud. Suceava, în suprafața de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 9,85 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare-radautiolx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

Explicarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietății s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor pretul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabilelor și subiect a fost ajustată cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-a ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 1.000,00$ mp afectează pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 50864, S = 300,00 mp – Radauti, str. Pozenului, nr. 43, jud. Suceava	14.714 lei	3.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**


Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Pozenului, NR. 43, Jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, Jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, Jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, Jud. Suceava
Numar cadastral	50864			
Prevenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	Imoradar24.ro	Imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare slita (naneociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Pozenului, NR. 43, Jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,20	2,20	2,75
Ajustare valorica (euro)		3,20	2,20	2,75
Destinatia	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,20	-1,22	0,87
TOTAL AJUSTARI		0,20	-1,22	0,87
Ajustare totala neta		6,20	5,62	4,62
Ajustare totala bruta		2	2	2
Numar ajustari		0,620	0,468	0,469
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		10,20	10,18	10,23
PRET AJUSTAT			10,00 euro/mp	
	Valoarea teren (euro/mp) rotunjit		14.714 lei	3.000 €
	Valoarea totala teren rotunjit			



COMPARABILE IDENTIFICATE

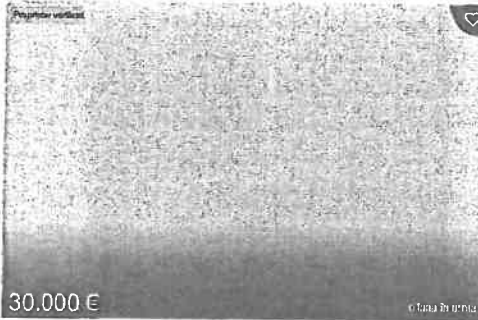
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 imoradar24 Radauti proprietăților din România Salvează anunțul Adaugă în favorite

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acasă > Suceava > Radauti > Vend teren în Radauti (Str. Valea Seaca)



Salvează Adaugă în favorite

0746223520

Chat WhatsApp

Publicat la 12.04.2021 Actualizat la 01.05.2021

30.000 €

o țară în urmă

Vand teren în Radauti (Str. Valea Seaca)

Salvează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-citaua-1-2492516

Vand teren în Radauti (Str. Valea Seaca)

Salvează o problemă

Detalii

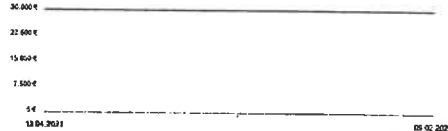
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vand teren intravilan în Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru construcții - toate utilitățile sunt în apropiere; - latime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț

Maxim Minim



Hartă





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50864 Radauti

Nr. cartea 5364
Zona 06
Luna 06
Anul 2022
Cod serviciu 0704/2007

Samnat : cu semnatura
electronica doamna, dr. L.
455/2001 al MIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 17780
Nr. topografic: 6552

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Potenului, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	50864	300	Teren partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
23494 / 09/06/2022 Act Administrativ nr. HCL 125, din 26/05/2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI, anexa; Act Administrativ nr. 9698, din 09/05/2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; Act Administrativ nr. 10225, din 08/06/2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI.	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, DOMENIUL PRIVAT	
Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

135

TEREN

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
50864	300	Teren partial imprejmuit.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINEARE IMOBIL



Date referitoare la teren:

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intabulare	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curb constructii	DA	300	-	-	-	Teren partial imprejmuit.

Lungime Segmente
3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.836
2	3	6.113
3	4	14.667
4	5	18.4
5	6	0.549
6	1	15.081

* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
* Distanța dintre puncte este formată din segmente convolute ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
17-06-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CRISTINA-DORINA ONOFREI

Referent,

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)



ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 23494 / 09-06-2022

INCHEIERE Nr. 23494

Registrator: Ovidiu Cristian Bordenianu
Asistent: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL 125/26-05-2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI, anexa;
-Act Administrativ nr.9698/09-06-2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;
-Act Administrativ nr.10225/08-06-2022 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;

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

- pentru serviciul avand codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 50864nr. topografic 6552, inscris in cartea funciara 50864 UAT Radauti avand proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI in cota de 1/3 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândite lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.6 din cartea funciara 50864 UAT Radauti;

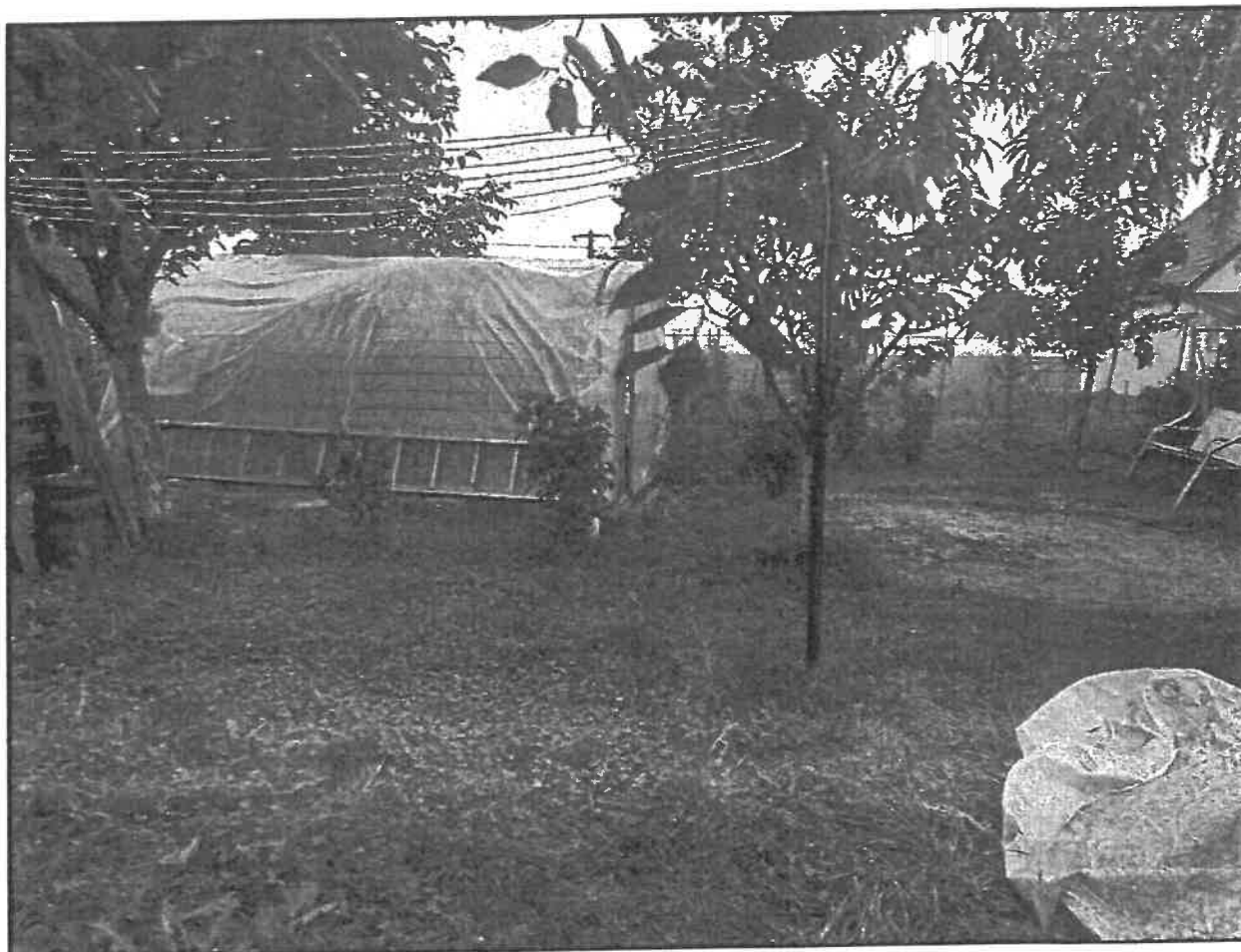
Prezenta sa va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI

* Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Radauti, se inscrie in cartea funciara și se soluționeaza de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
17-06-2022	Ovidiu Cristian Bordenianu Ovidiu-Cristian Semnat digital de Bordenianu Ovidiu-Cristian Bordenianu	CRISTINA-DORINA ONOFREI Cristina-Dorina Onofrei Cristina-Dorina Onofrei

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





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57709, S = 200,00 mp
RADAUTI, STR. TINERETULUI, NR. 38, JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

2012年12月

2012年12月

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 57709, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 200,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata: Vanzare prin licitatie sau negociere directa.

Utilizatorul desemnat: Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.

Instructiunile evaluarii: Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.

Data evaluarii: 12.09.2022

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57709, S = 200,00 mp – Radauti, str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava	10.790 lei	2.200 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

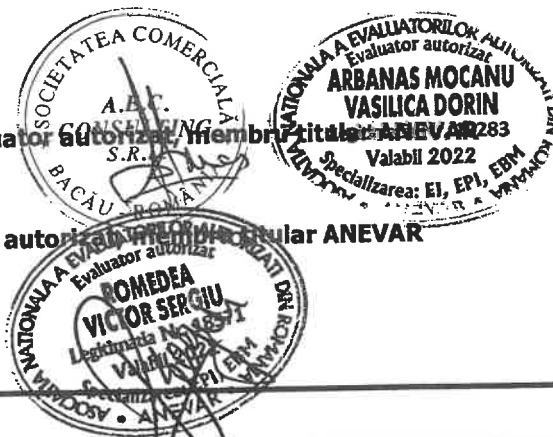
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, Membru Titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, Membru Titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii
Un lot de teren, intravilan, N.C. 57709, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava, in suprafata totala de 200,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:
• Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
• Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.
Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 - Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate
Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.



Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
 - locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
 - informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
 - evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
 - se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
 - se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
 - se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
 - se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
 - se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
 - din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
 - nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
 - estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
 - previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
 - se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
 - evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
 - evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 200,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 200,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

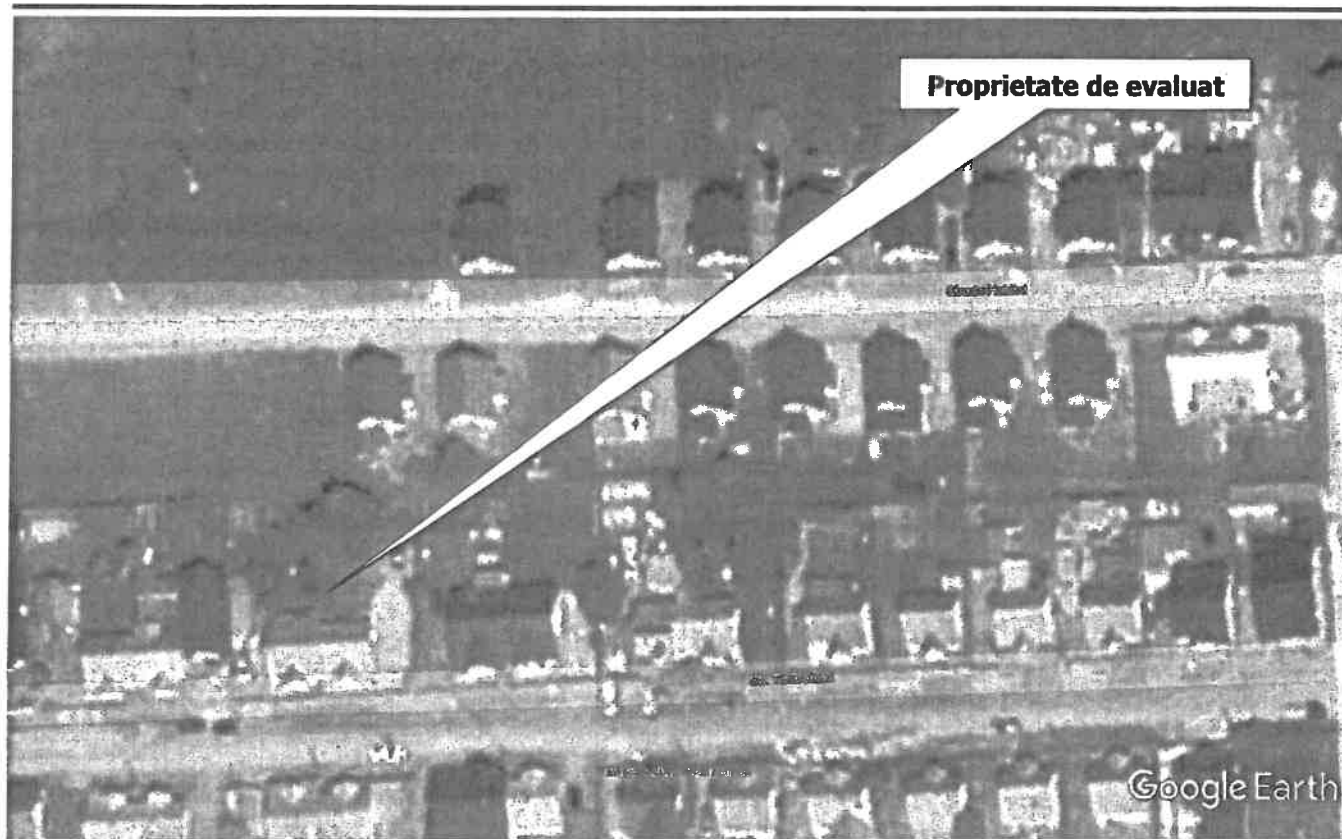
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

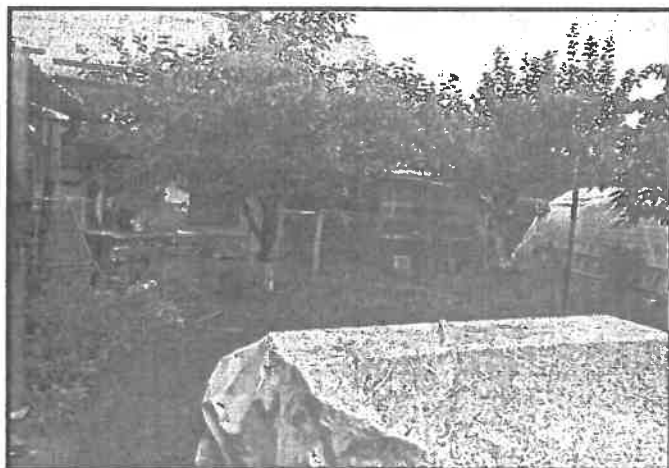
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;

- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comerciale, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Încetinirea creștii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.

- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzătorilor de la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce

constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- cotationi oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala/comerciala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala/comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un

pret de 12,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință arabil, amplasat în Radauți, str. Putnei, jud. Suceava, în suprafața de 3.045,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 9,85 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

Explicitarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietății s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabilelor și subiect a fost ajustată cu $\pm 15\% \div \pm 25\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 1.000,00$ mp afectează prețul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauți, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
Teren, N.C. 57709, S = 200,00 mp – Radauți, str. Tineretului, NR. 38, jud. Suceava	10.790 lei	2.200 €

Notă 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea tranzacționării.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzacționare, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**




Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Tineretului, nr. 38, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57709			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradac24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Tineretului, nr. 38, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,50	-2,85	-1,40
Suprafata teren proprietate (mp)	200,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare (%)		3,30	2,30	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,30	2,30	2,85
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,80	-0,55	1,44
Ajustare totala neta		0,80	-0,55	1,44
Ajustare totala bruta		5,80	5,15	4,25
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,580	0,429	0,431
PRET AJUSTAT		10,80	10,85	10,80
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			11,00	euro/mp
Valoare totala teren rotunjit			10.790 lei	2.200 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/vanzari/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 **imoradar24** Radarul proprietăților din România  

Teren de vânzare in Radauti la 30.000 €

Acasa > Sucăvea > Radauti > Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



0746223520

 Chat WhatsApp

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Scriează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/vanzari/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Scriează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

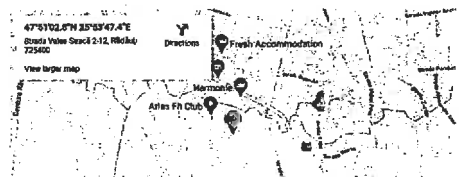
Vand teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, pretabil pentru constructii - toata utilitatea sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe relatii la 0746 223 520

Istoric Preț

Maxim ● Minim



Harta



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 57709 Radauti

Nr. carte	16264
Ziua	21
Luna	04
Anul	2022

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Tineretului, Jud. Suceava			
Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57709	200	Teren neimprejmuit; Teren partial imprejmuit cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
16264 / 21.04.2022		
Act Administrativ nr. 75, din 30/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 6101, din 07/04/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota acțiunii 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, domeniul privat		

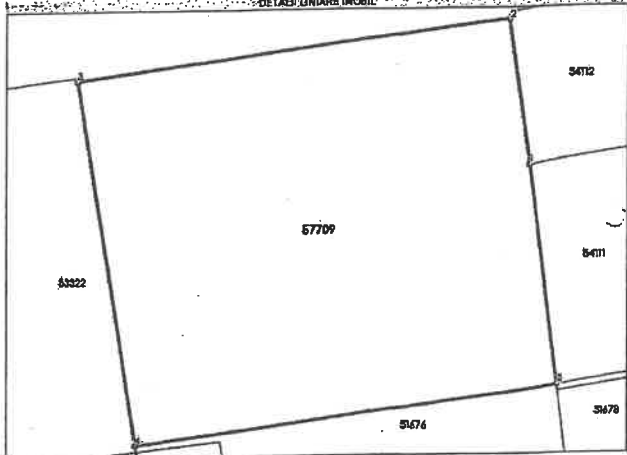
Inscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referinta
NU SUINT		

1105044218

(M)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
57709	200	Teren partial imprejmuit cu gard.
* Suprafata este determinata în planul de proiectie Stereod 70.		



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intab. vitan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	200	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu gard.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.263
2	3	16.329
3	4	13.186
4	5	15.1
5	1	7.8

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereod 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 57709 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
02-05-2022
Data eliberării,
[Signature]

Asistent Registrator,
IONELA VARTOLOMEI
[Signature]
[Stamp]

Referent,

[Signature]
(parafa și semnătura)



Inchere Nr. 16264 / 21-04-2022

ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 16264 / 21-04-2022

INCHEIERE Nr. 16264

Registrator: LUCIA MITROFAN
Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr.6101/07-04-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
-Act Administrativ nr.75/30-03-2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 57709
- imobilul cu nr. topografic 5360/1, înscris în cartea funciară 30603 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciară 57709 UAT Radauti;
- Imobilul cu nr. cadastral 57709 s-a format din o parte a parcelei 5360/1 asupra A.1 sub B.296 din cartea funciară 30603 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RADAUTI
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-șef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
02-05-2022 LUCIA MITROFAN IONELA VARTOLOMEI
Digitally signed by Lucia Mitrofan
Date: 2022.05.04 13:17:00 EEST

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:500

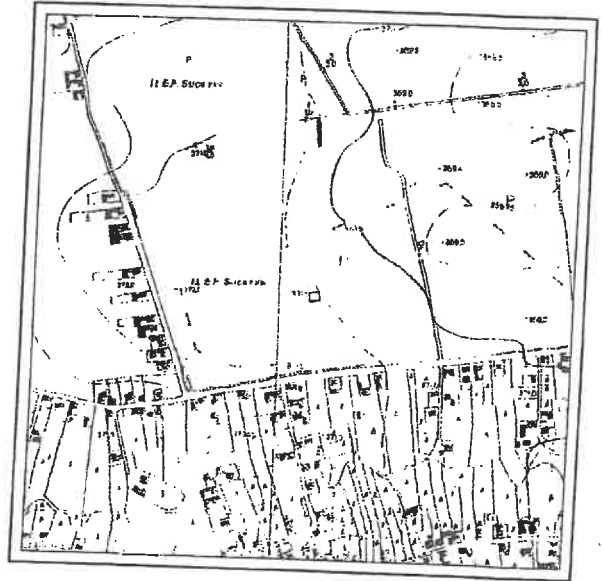
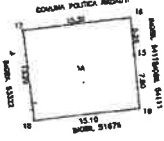
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57709	200	MUN. RADAUTI, STR. TINERETULUI - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

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

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
LOCALITATEA: RADAUTI

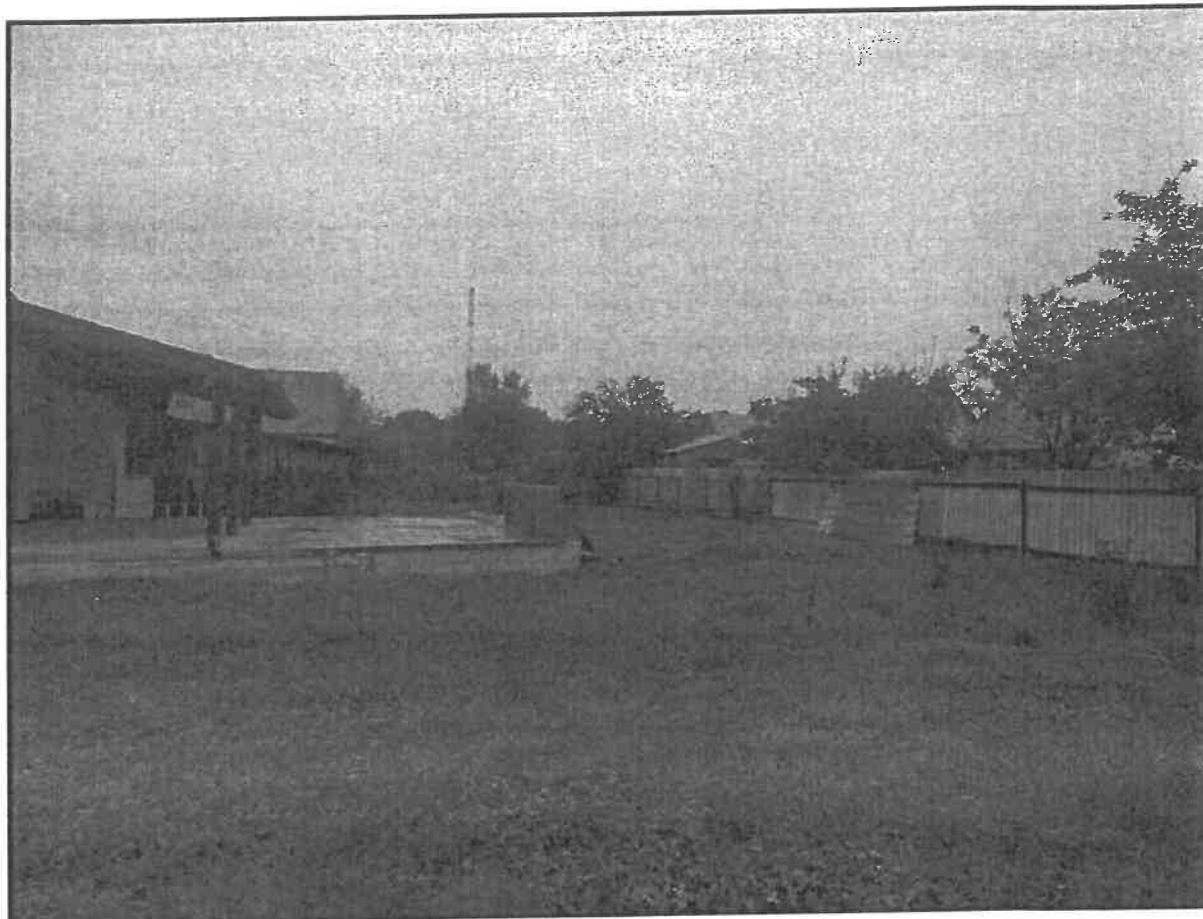


Constantin-
Ionut Grigoras

Digitally signed by
Constantin-Ionut
Grigoras
Date: 2022.04.21 08:27:32
+03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	A	200	imobil rural/ impozitat cu paza
Total		200	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata ocupata in sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 200 mp Suprafata din act = 200 mp			
Emitent, PFA GRIGORAS SI CONSTANTIN IONUT Confirmarea acestui document este in baza a actiunilor si a documentelor de autorizare si autorizatiei de construire a terenului.		Insusitor, Confirmarea terenului imobilului in baza de date integrate si arhivarea acestuia in cadastre Scantiera si parafa 16264/2022	
Data: _____ Stamping BCFI		Digitally signed by Alina-Florina Ciobanluc Date: 2022.04.27 08:55:11 +03'00' Date: _____	





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57768, S = 105,00 mp

RADAUTI, STR. HABITAT, F.N., JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

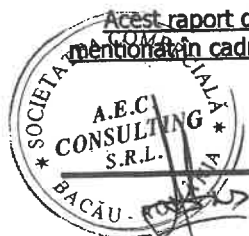
UTILIZATOR DESEMNET:

MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57768, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 105,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Habitat, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57768, S = 105,00 mp – Radauti, str. Habitat, jud. Suceava	5.150 lei	1.050 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57768, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Habitat, jud. Suceava, in suprafata totala de 105,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIATĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

Valoarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut

informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 105,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Habitat, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 105,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Habitat, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.

- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera ca în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează ca dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate.

Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți.

Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării

infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare.

Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens.

În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021.

În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
 - **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
 - **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - cotații oferite de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 15,00 euro/mp.
- Piata imobiliara este o piata activa.**

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferta de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafața de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire

- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 35\% \div \pm 25\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57768, S = 105,00 mp – Radauti, str. Habitat, jud. Suceava	5.150 lei	1.050 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Habitat, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57768			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	Imobradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Habitat, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,99	-2,34
Suprafata teren proprietate (mp)	105,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare (%)		3,40	2,40	2,94
Ajustare valorica (euro)		3,40	2,40	2,94
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,11	-1,60	0,60
Ajustare totala neta		6,90	6,39	5,28
Ajustare totala bruta		2	2	2
Numar ajustari		0,690	0,532	0,536
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		9,90	9,81	9,96
PRET AJUSTAT				
	Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		10,00 euro/mp	
	Valoare totala teren_rotunjit		5.150 lei	1.050 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

Imobiliare-radauti.ro/propietate/teren-eti-putinei/



ACUM | SCHEM | DETALIUM | REVIZUIE | ADOP | CONTACT

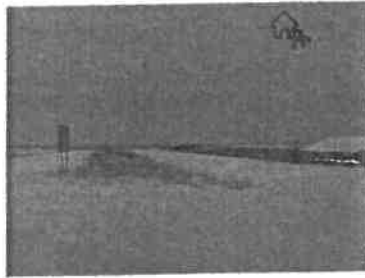
Imo / Teren / 3.045 mp

Teren Str. Putnei

3.045 mp
3. Putnei



30,000€



Teren
Tipul Proprietății

ID: 8880

Descriere

Terenul este situat în zona industrială din cadrul orașului Putnei, în apropierea drumului național nr. 107. Are o suprafață de 3.045 mp și este destinat construcției de clădiri industriale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

A. EMILIO
Vizualizare foto

Nume: _____
Telefon: _____
E-mail: _____

10 euro 3.500 mp executare silita 1

Imobiliare.ro/licitatie-teren-agricol-locuitor-radauti-teren-fanesta-de-vanzare-339030407.html#72334548&listing=1&imobid=2650342

imob.ro

30,000€

Acțiuni - Ansambluri Rezidențiale - Licitații - Agenții - Dezvoltări - ImoExpert - Harta site

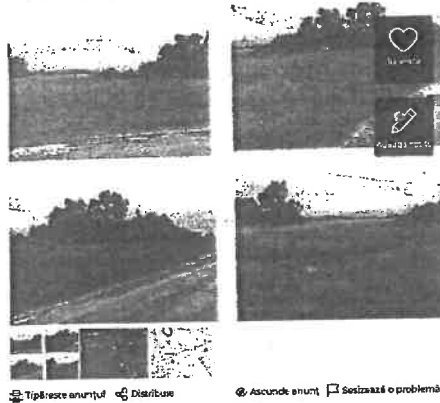
Prima pagină > Licitații > Licitații terenuri agricole > Licitații terenuri agricole în Rădăuți

Înapoi în listă

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)
Rădăuți, zone Nord-Vest - Vest hertă

Actualizat în 22/01/2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de

DANIELA
B2 CAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru a identifica ușor compania la care aparține anunțul B2 CAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT SRL, de pe Imobiliare.ro

* dianabaru19@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/BSP-80304P găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

Imobiliare.ro/licitatie-teren-agricol-locuitor-radauti-teren-fanesta-de-vanzare-339030407.html#72334548&listing=1&imobid=2650342

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)
Rădăuți, zone Nord-Vest - Vest hertă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Setaază o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o notație?

Termen nefixat

- Organizator: BEI Rădăuți
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr dosar execuțional: 83/2013

IMBILIARE

TRIMITE MESAJ

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau are suprafața de 3500 mp și parcele de teren categoria de folosință "fanesta" conform CP.

Important: Se vinde în procedura de executare silită/ficțivă publică.

Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	fanasta
Categoria teren:		extravilan	
Construcție pe teren:		Nu	



COMPARABILE IDENTIFICATE

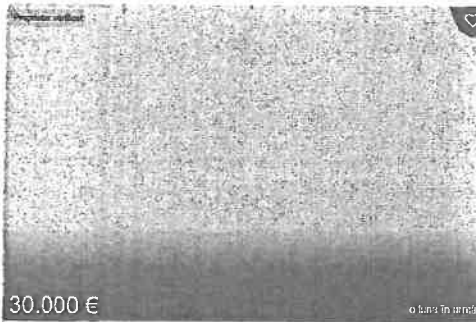
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/en/teren/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 **imoradar24** Radarul proprietăților din România  

Teren de vânzare în Radauți la 30.000 €

Acasă > Suceava > Radauți > Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca)



 Salvează  Distribuie

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat: 12/04/2021 Actualizat: 19/04/2021

30.000 €

o luna în urmă

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Solicitare o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/en/teren/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Solicitare o problemă

Detalii

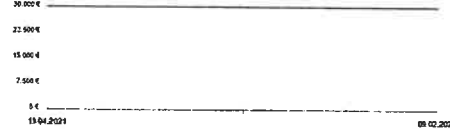
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vend teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru constructii - toate utilitatile sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț

Maxim Mirim



Harta





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 57768 Radauti

Nr. Carte	23785
Data	14
Luna	06
Anul	2022
Cod unic de înregistrare 1001425320	

TEREN întravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Radauti, Str Habitat, Ud. Suceava

Nr. Cte	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	57768	105	teren neîmprejmuit. Teren parțial împrejmuit cu gard.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrisri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23785 / 14/06/2022 Act Administrativ nr. hotărâre nr. 125, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local al municipiului Rădauți Act Administrativ nr. adevărit nr. 9688 din 09/06/2022 emis de Primăria municipiului Rădauți	A1
B1 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CF:4244148, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

143

Extrase pentru informare online la adresa eapj.ancp.ro



Inchidere Nr. 23785 / 14-06-2022

ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 23785 / 14-06-2022

INCHEIERE Nr. 23785

Registrator: PETRICĂ BORGOVAN
Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților Individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr. adevărit nr. 9688/09-06-2022 emis de Primăria municipiului Rădauți;
-Act Administrativ nr. hotărâre nr. 125/26-05-2022 emis de Consiliul Local al municipiului Rădauți;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator în sensul ca nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 57768
- Imobilul cu nr. topografic 5360/1, înscris în cartea funciara 30603 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 57768 UAT Radauti;
- Din o parte a parcelei 5360/1 din CFe 30603/Rădauți s-a format imobilul 57768 care s-a transcris în Cfe 57768/Rădauți, asupra A.1 sub B.301 din cartea funciara 30603 UAT Radauti;

Prezența se va comunica părților:
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
MUNICIPIUL RADAUTI PRIN PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-șef

Data soluționării, 21-06-2022	Registrator, PETRICĂ BORGOVAN Petrica Borgovan	Asistent Registrator, LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU Liliana-Gabriela Horatau
----------------------------------	---	--

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG nr. 700/2014.



Carte Funcionară Nr. 57768 Comuna/Oraș/Municipiul Radauti

Prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest

Extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de O RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-06-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Referent,

(parafă și semnătură)
Semnat digital de Liliana-Gabriela Horatau
Liliana-Gabriela Horatau
Data: 2022.06.21 13:10:54
+03'00'

(parafă și semnătură)

Extrase pentru informare online la adresa eapj.ancp.ro

ANEXA NR. 155 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1: 500

Nr. cadastral 57768	Suprafata măsurata a imobilului (mp) 105	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. HABITAT - INTRAVILAN
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritorială (UAT) RADAUTI	



Constantin-Ionut Grigoras

Digitally signed by
Constantin-Ionut Grigoras.
Location: OCPI SV, RG, 0041
Date: 2022.06.14 10:08:16
+03'00'

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la construcții	
Nr. parțea	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Montant
	A	105	Imobil parțial împrejmuit
Total		105	
Cod	Destinație	Suprafata construită la sol (mp)	Montant
Total			
		Suprafata totală măsurată a imobilului = 105 mp	
		Suprafata din act = 105 mp	

Executant,
PFA BUSUIEȘTI CONSTANTIN IONUT
Constantin-Ionut Grigoras
Căminul nr. 10, Str. Școlii nr. 10, Bacău
Data: 2022.06.14 10:08:16 +03'00'

Confirmă înregistrarea în cartea funciara integrată și în cartea funciara digitală
Semnat digital de Ionela Pintilie
Ionela Pintilie
Data: 2022.06.15
11:44:18 +03'00'

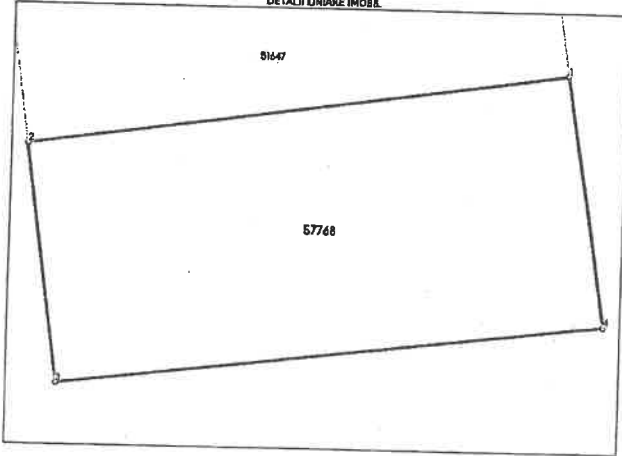
23785/2022
Stampila BCP
Date:

Teren

Nr cadastral 57768	Suprafata (mp) ¹⁾ 105	Observatii / Referinte Teren partial imprejmuit cu gard.
-----------------------	-------------------------------------	---

¹⁾ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Inza vâna	Suprafata (mp)	Teria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	105	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu gard.

Lungime Segmenta

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	15.105
2	3	8.709
3	4	15.267
4	1	7.087

¹⁾ Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
²⁾ Distanta dintre puncte este formata din segmenta cumulata ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 51865, S = 200,00 mp
RADAUTI, STR. HABITAT, NR. 6, JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 51865, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 200,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51865, S = 200,00 mp – Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava	9.809 lei	2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizata si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 51865, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava, in suprafata totala de 200,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei



proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel puțin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificatul de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces; raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 200,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 200,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

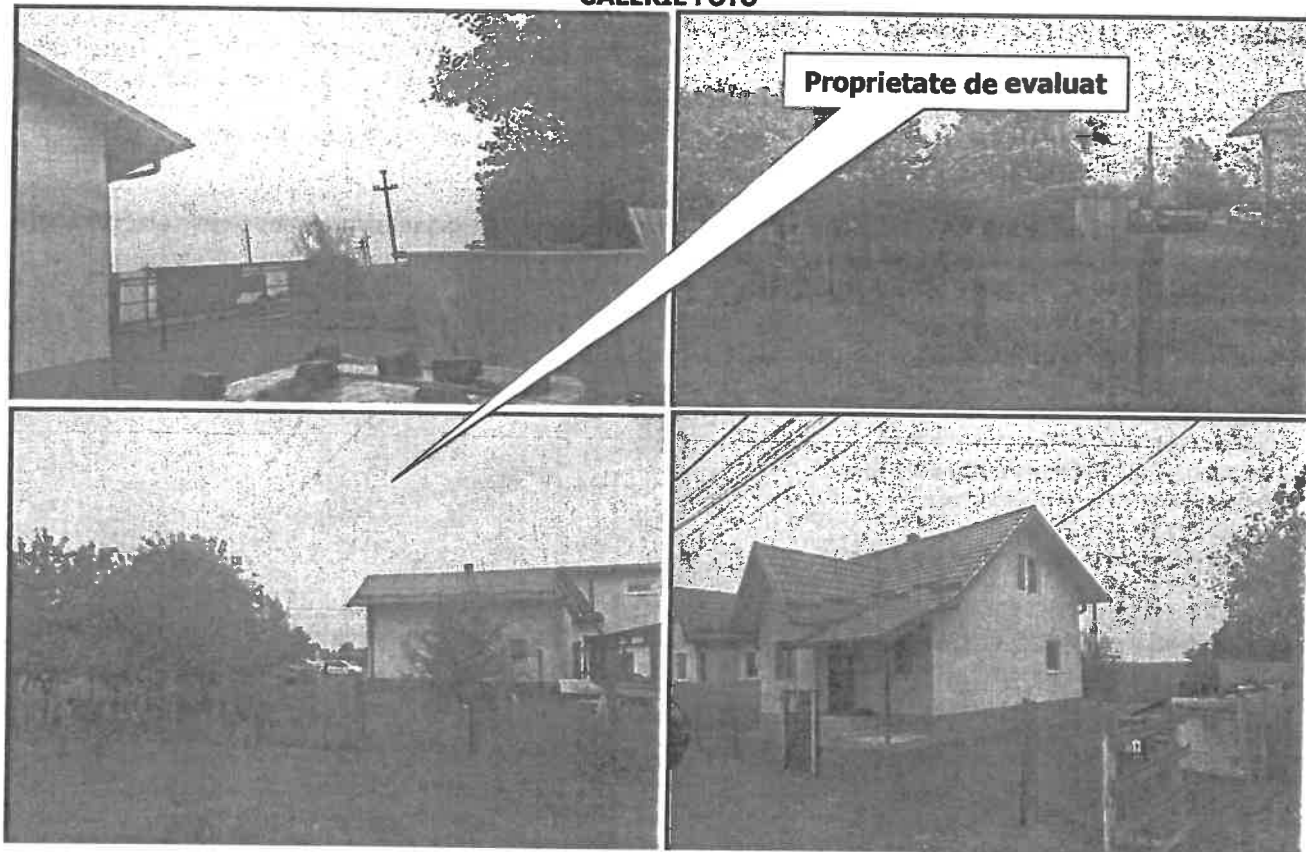
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pietei

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este

cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoregleaza, fiind influențata de multe ori de reglementarile guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere și oferta, echilibrul atingandu-se greu și fiind de scurta durata. In funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențiala;
- Piața imobiliara comerciala;
- Piața imobiliara industriala;
- Piața imobiliara agricola;
- Piața imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piața imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piața activa, caracterizata prin oferta puțin elastica in comparatie cu cererea și prețuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecința, avem o piața a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere și oferta pentru aceasta zona va genera și va susține in continuare un nivel crescut al prețului de vanzare și al chirii pentru proprietati imobiliare. Analizand piața imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piața a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, c aracterizata de prețurile relativ mari pe piața;
- Pe termen lung piața imobiliara are o anumita stabilitate, deși va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, in sa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practice pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
 - din punct de vedere al pieței in care concureaza proprietatea evaluata.
- Analiza de piața aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare și nu trebuie confundata cu analiza generala de piața sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piața arata modul in care interacțiunea dintre cerere și oferta afecteaza valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piața, evaluatorul poate stabili atitudinile de piața privind tendințele curente, precum și schimbarile anticipate. Analiza de piața ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relația dintre cerere și oferta concurențiala de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piața curenta. Valoarea de piața a unei proprietati este in mare masura determinata de poziția sa competitiva pe piața. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piața ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și

Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta arabil. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone periferice** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica - in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere - oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotationi oferite de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 15,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul pieței si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatie / categoria de folosinta a terenului;

- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
--------------	------------------------------	--

Teren, N.C. 51865, S = 200,00 mp – Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava

9.809 lei

2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	51865			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nerecociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	200,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,30	2,30	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,30	2,30	2,85
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala neta		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala bruta		6,30	5,72	4,72
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,630	0,477	0,479
PREȚ AJUSTAT		10,30	10,28	10,33
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			9.809 lei	
			2.000 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

imobiliare-radauti.ro/proprietari/teren-str-putnei



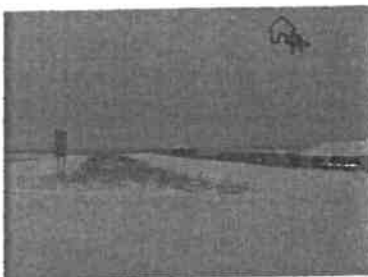
ACUM BENE EXHIBIT DEȚINĂTOR AGENT CIBICI

Strada Putnei

Teren Str. Putnei

Str. Putnei

30.000€



Teren
Tip: Prezentat

D 3000

Descriere

Măi teren situat în zona nord-vestică a orașului Rădăuți, pe strada Putnei. Are o suprafață de 3.045 mp și este în posesia de către un proprietar. Adăug în vedere posesorului este posibilă pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

R. CIUBU
Vaslui, Ialok

Nume
Număr de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava-radauti/teren-faneata-de-vaizura-7233454?listing=1&imoidure=2650342

ure.ro

US: Masajul de

Acțiuni Anunțuri Rezidențiale Licitări Agenții Dezvolțatori ImoExpert Hartă site

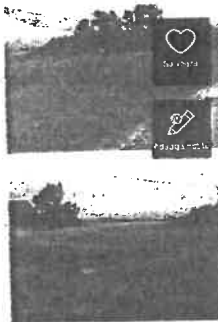
Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)

Rădăuți zona Nord-Vest - Vest hartă

Actualizat în 20.01.2022

Pret pornire **35.000 EUR**

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
B1 MARITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru o adresă de e-mail sau pentru a comunica cu un agent al nostru, contactați-ne la numărul de telefon 0759 050 574 sau pe adresa de e-mail: dianabazul@gmail.com

dianabazul@gmail.com

0744526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/8030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă

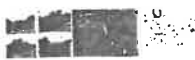
TRIMITI MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava-radauti/teren-faneata-de-vaizura-7233454?listing=1&imoidure=2650342

imobiliare.ro

Pret pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Rădăuți zona Nord-Vest - Vest hartă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Setați o problemă

Informații licitație

De înregistrat o licitație?

Termen notificare:

- Organizator: BEI Rădăuți
- Loc desfășurare licitație: Rădăuți
- Număr dosar execuțional: 83/2013

DE ÎNREGISTRAT PROPRIETATEA

DE ÎNREGISTRAT CUMPARĂTORI

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3.500 mp și parele de teren categoria de folosință "faneate" conform CP.

Important: Se vinde în procedura de executare silită licitație publică.

Caracteristici

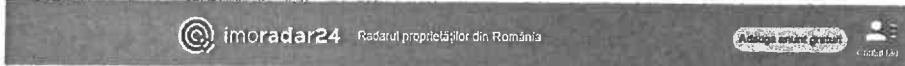
Suprafața teren	3500 mp	Tip teren	faneata
		Clasificat teren	extravilan
		Construcție pe teren	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

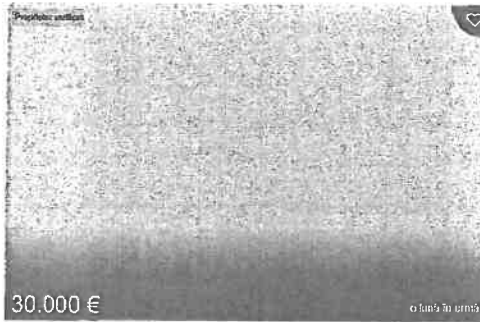
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/numbar/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516



Teren de vânzare în Radauți la 30.000 €

Acasă > Suceava > Radauți > Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca)



Săvează | Distribuie

Trasă pe hartă | Vezi pe hartă

0746223520

Chat WhatsApp

13.04.2021 | 06.04.2021

Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Senzitivă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intrețin	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/numbar/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vend teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Senzitivă o problemă

Detalii

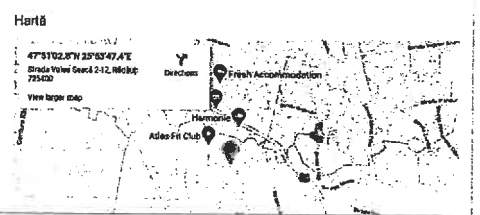
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intrețin	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vend teren întrețin în Radauți, strada Valea Seaca, potrivit pentru construcții - toate utilitățile sunt în apropiere, - lotuș 12 m. Mai multe relații la 0746 223 520.

Istoric Preț Maxim Minim

30.000 €	
22.400 €	
15.900 €	
7.400 €	
6 €	
13.04.2021	05.02.2022



Săvează | Distribuie

Trasă pe hartă | Vezi pe hartă

0746223520

Chat WhatsApp

13.04.2021 | 06.04.2021



Habitat



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 51865 Radauti

Nr. cartea	28730
Zona	08
Luna	07
Anul	2022
Cod numerar	100199397

TEREN Intrevilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Habitat, Nr. 6, Jud. Suceava

Nr. Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	51865	200	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

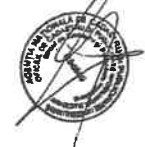
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30033 / 22/09/2016 Act Administrativ nr. 136, din 28/07/2016 emis de consiliul local al municipiului Radauti (cu anexa): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/3 3) MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT, CF:4244148	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 51865 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurat al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/07/2022, 08:49

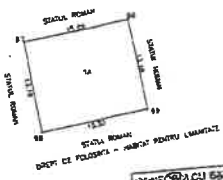


Habitat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara: 1:500

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
51865	200	RADAUTI, STR. HABITAT, NR. 6 - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	



CONFIRMĂRII EXPERTULUI ARHITECT
OSCAR
N. Regulament 82.12... în baza de date integrată din 2010 OCPI
Copie conținând cu exemplari din 2010 OCPI
eliberată în baza de date de...
Tariu... cu edil. nr.
Referenț
1.5

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	200	Limita parcelă intravilan
Total		200	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafata construita (in mp) (1.10)	Mențiuni
Total			

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

Executant: SC NOROCAD EXPERT SRL
Data: 20.09.2016

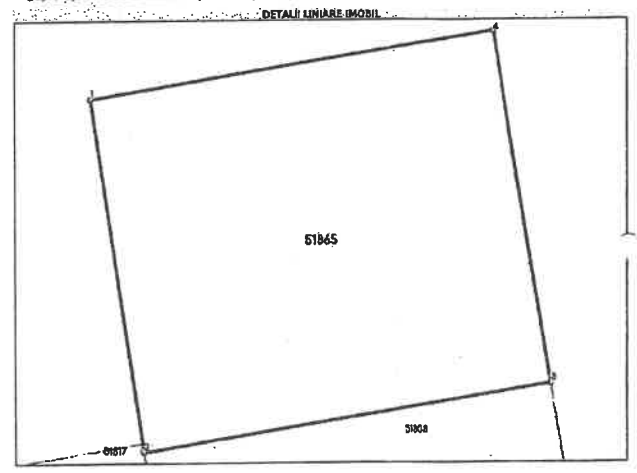
Consilier: TRIFAN ANGELEA
SOCIETATEA COMERCIALA CONSULTING S.R.L.

Carte Funciară Nr. 51865 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
51865	200	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vila	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	arabil	DA	200				Limite parcelă intravilan

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.182
2	3	15.3
3	4	13.181
4	1	15.078

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51865
COPIE

Carte Funciară Nr. 51865 Radauti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Habital, Nr. 6, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	51865	200	

B. Partea II. Proprietati și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
30033 / 22/09/2016	

Act Administrativ nr. 136, din 28/07/2016 emis de Consiliul local al municipiului Radauti (cu anexa):
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota

actiunea 1/1, cota initiala 1/1	A1
3) MUNICIPIUL RADAUTI - DOMINIUL PRIVAT, CIF:420448	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantași sarcini	Referinta
NU SUNT	





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57704, S = 200,00 mp
RADAUTI, STR. POZENULUI, F.N., JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI
UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
CLIENT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57704, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 200,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr: 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatoilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57704, S = 200,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	9.809 lei	2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu –
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57704, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 200,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 18571.

1.6. Definierea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutii purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022.**

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

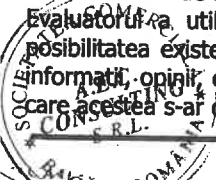
Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii si estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 200,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

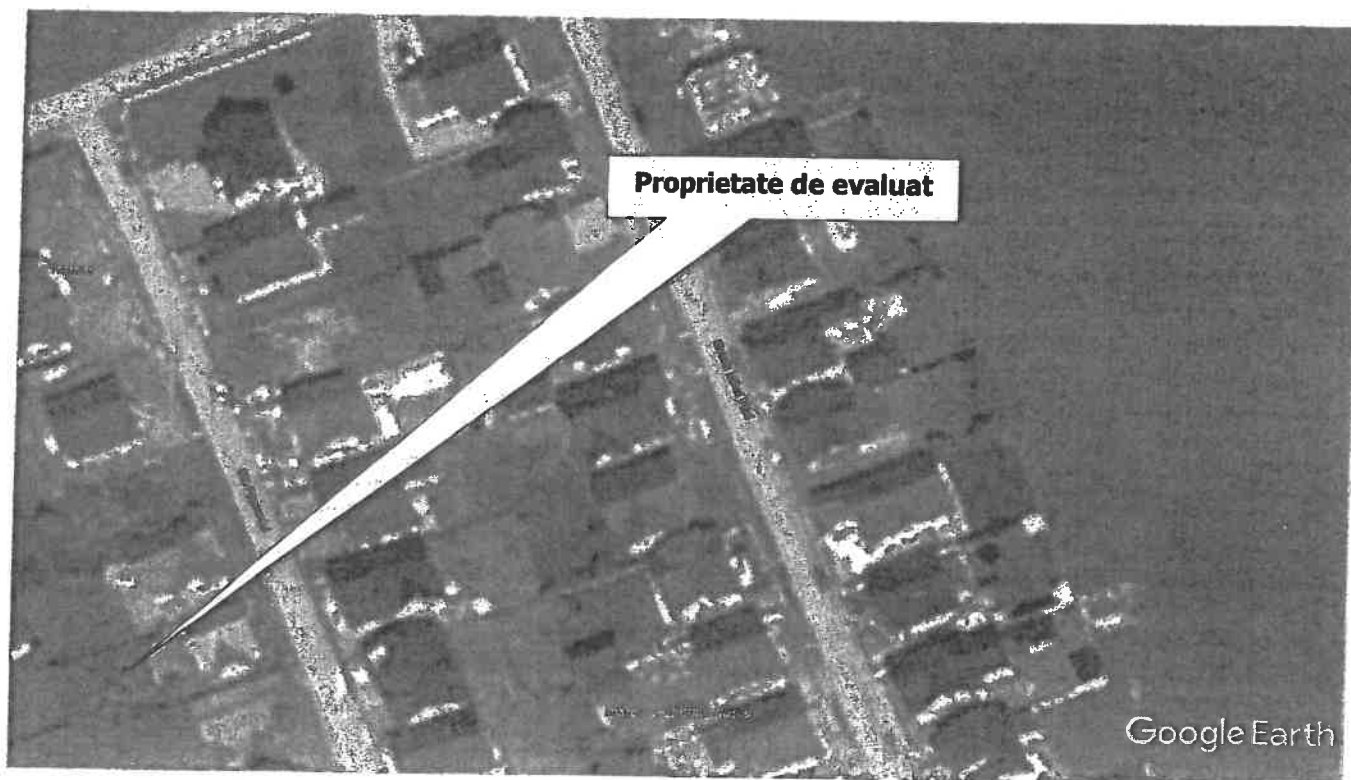
Terenul intravilan, in suprafata de 200,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Pozenului, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

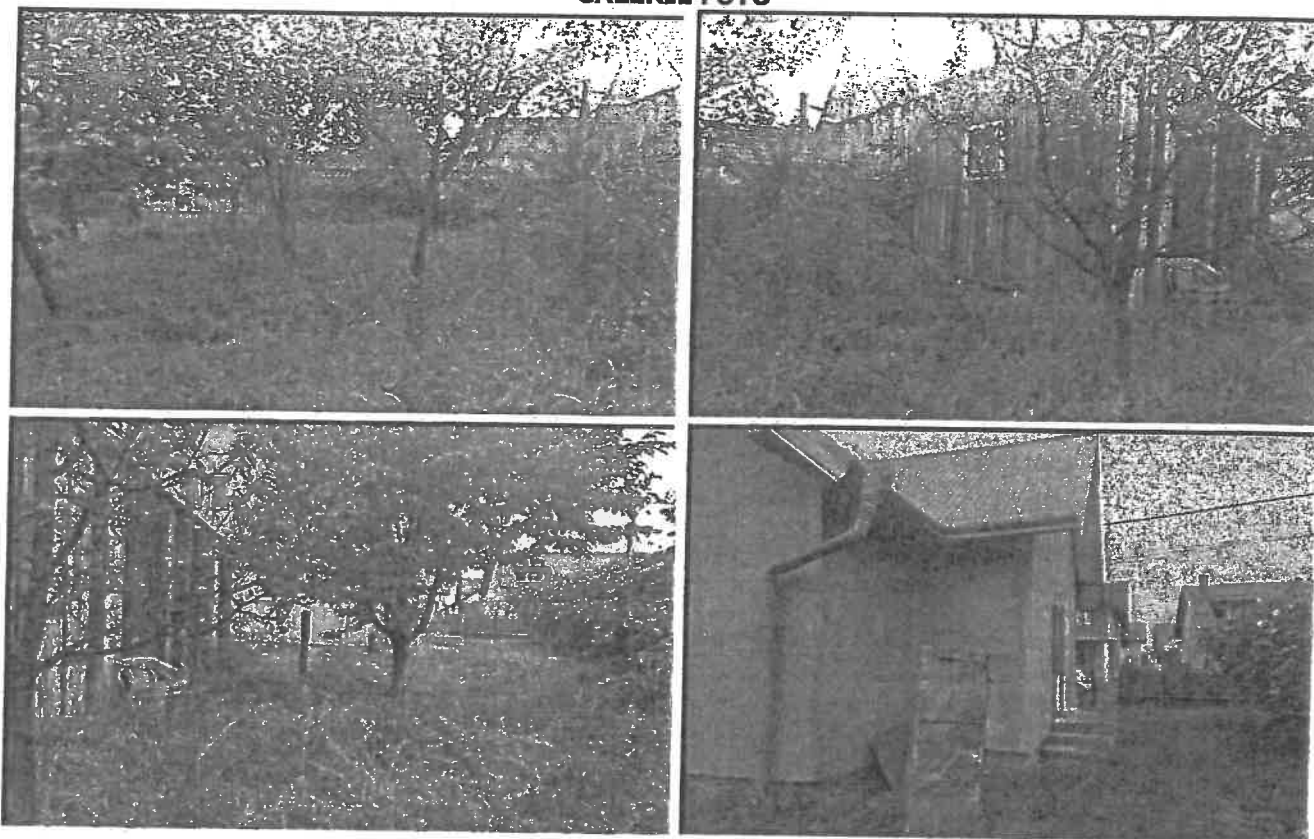
- Imobile rezidentiale.
 - Calitatea retelelor de transport: balast.
- Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:
- Retea urbana de energie electrica
 - Retea urbana de apa
 - Retea de gaz metan;
 - Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pietei

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de generare venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoane fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul

unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si preturi in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinta, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel crescut al pretului de vanzare si al chirilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preturile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
 - din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.
- Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum și schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Radauti

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul I.P.L.) și una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3

constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriiilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriiilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri de până la 10%, tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta arabil. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone periferice** de tip rezidential - comercial, zona intens populata avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** reduca, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala/comerciala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala/comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire

- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radautiolx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator
--------------	------------------------------

Teren, N.C. 57704, S = 200,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava

9.809 lei

2.000 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul considera că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Pozenului, F.N., Jud. Suceava	Radauti, str. Jalcu, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, Jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, Jud. Suceava
Numar cadastral	57704			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,06%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Pozenului, F.N., Jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	200,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,30	2,30	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,30	2,30	2,85
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala neta		0,30	-1,12	0,97
Ajustare totala bruta		6,30	5,72	4,72
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,630	0,477	0,479
PRET AJUSTAT		10,30	10,28	10,33
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			9.809 lei	
			2.000 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

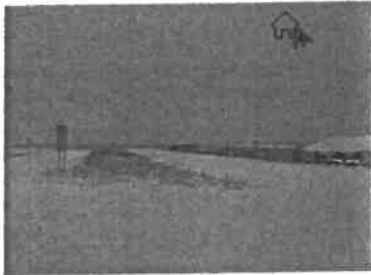
imobiliare.ro/proprietate/teren-cu-puzai

IMOBILIARE RĂDAUȚI

Acasă > Teren > Teren cu Puzai

Teren Str. Putnei

30.000€



Teren
Tipul Proprietății

Descriere:

Un teren situat în grădina localității Rădăuți, în zona de dezvoltare urbană a Str. Putnei. Are o suprafață de 3000mp și este situat la parcul de circulație Rădăuți. Are în vedere posibilitatea de a fi utilizat pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

A EDIȚIE
Vizualizare

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/lucea-va/radauti/teren-faneala-de-vanzare-X9P8030AP?lista=723345&descriere=1&imobid=2650342

imobiliare.ro

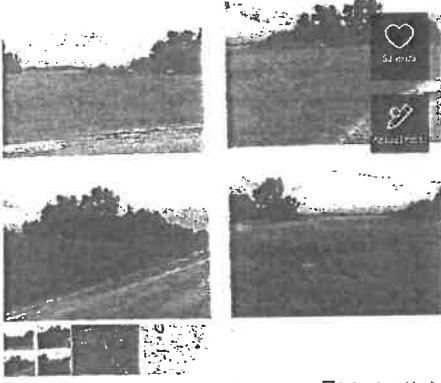
Acasă > Anunțuri Rezidențiale > Licitatii > Agenții > Dezvoltare > ImoExpert > Hartă site

Pe această pagină > Licitatii > Licitatii terenuri agricole > Licitatii terenuri agricole în Rădăuți

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Pret pornire **35.000 EUR**
Comision DN cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
E2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară a locației, în cazul în care nu este posibil să vizitați terenul, vă recomandăm să contactați numărul de telefon al agenției noastre: 0759 050 574 sau pe imobiliar.ro

dianabazaru@gmail.com
0744526492
Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/proprietate/X9P8030AP?lista=723345&descriere=1&imobid=2650342

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă.


TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/lucea-va/radauti/teren-faneala-de-vanzare-X9P8030AP?lista=723345&descriere=1&imobid=2650342

imobiliare.ro

Pret pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul > Distribuie > Accordez anunț > Serezăză o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen realizat

- Organizație: BO Rădăuți
- Loc desfășurare licitație: Rădăuți
- Număr dosar executiv: 832015

VEZĂZĂZ TERENUL ÎN REALITATE > TRIMITEZ UN ANUNȚ >

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3500 mp (2 parcele de teren categoria de folosință "fâneță" conform CP).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică.

Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	fâneță
		Calificare teren:	extraurban
		Construcție pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

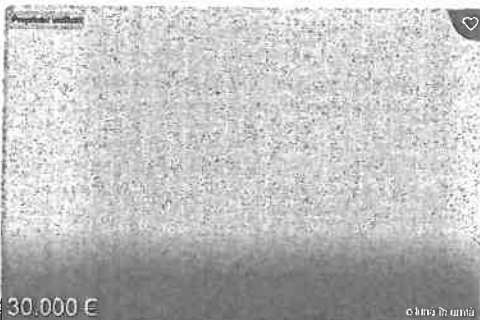
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

imoradar24 Rădăuți propriile lor din România [Alegeți un alt oraș](#)

Teren de vânzare în Radauți la 30.000 €

[Acces](#) • [Suceava](#) • [Radauți](#) • [Vend teren în Radauți \(Str. Valea Seaca\)](#)



Salvare Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp

Număr: 0746223520 Zvonit pe: 1161100

Vand teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Salvează o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € **Suprafață utilă** 2500 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren în Radauți (Str. Valea Seaca) Salvează o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € **Suprafață utilă** 2500 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Construcții

Salvare Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp

Număr: 0746223520 Zvonit pe: 1161100

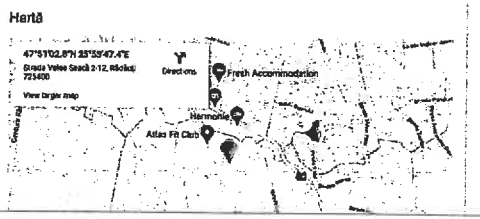
Descriere

Vand teren intravilan în Radauți, strada Valea Seaca, prețabil pentru construcții. Toate utilitățile sunt în apropiere. - latime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț Maxim Minim

30.000 €
22.000 €
15.000 €
7.000 €
5 €

13.04.2021 08.02.2022



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 57704 Radauti

Nr. cartea: 16245
 Data: 21
 Luna: 04
 Anul: 2022

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57704	200	Teren nelmprejmuit Teren partial imprejmuit cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
16245 / 21/04/2022 Act Administrativ nr. 76, din 30/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 10182, din 07/04/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti; Act Administrativ nr. 6095, din 07/04/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;	A1
B2 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrirea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

1105844222

147

Carte Funciară Nr. 57704 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
 Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării: 03-05-2022
 Data eliberării: / /

Asistent Registrator,
OVIDIU MOCANU
 (parafa și semnătura)

Referent,
 (parafa și semnătura)

Ovidiu Mocanu
 Digitally signed by Ovidiu Mocanu
 Date: 2022.05.03 15:38:00 +0300



Carte Funciară Nr. 57704 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Observatii / Referinta
 Teren partial imprejmuit cu gard.
 Teren partial imprejmuit cu gard.
 *suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

54011
 57704
 53864

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Ura vitan	Suprafata (mp)	Teria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabilii	DA	200				Teren partial imprejmuit cu gard.

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	13.332
2	3	14.787
3	4	13.57
4	1	14.898

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 * Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ca sunt mai mic decât valoarea 1 milimetru.

Incheiere Nr. 16245 / 21-04-2022



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

Dosarul nr. 16245 / 21-04-2022
INCHEIERE Nr. 16245
 Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC
 Asistent: OVIDIU MOCANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
 -Act Administrativ nr.6095/07-04-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.10182/07-04-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.76/30-03-2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
 Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
 - Imobilul cu nr. cadastral 57704
 - Imobilul cu nr. topografic 5360/2, înscris în cartea funciară 30603 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1.;
 - se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciară 57704 UAT Radauti;
 - se notează ca din parte a imobilului cu nr.top.5360/1 din CF 30603 a localitatii Radauti, se formează imobilul cu nr.cad.57704, asupra A.1 sub B.298 din cartea funciară 30603 UAT Radauti;
 - se notează ca din parte a imobilului cu nr.top.5360/1 din CF 30603 a localitatii Radauti, se formează imobilul cu nr.cad.57704, asupra A.1 sub B.1 din cartea funciară 57704 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
 GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
 MUNICIPIUL RADAUTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, 03-05-2022
 Registrator, MIHAELA-CORINA ANDRIUC
 Mihaela-Corina Andriuc
 Date: 2022.05.03 15:38:00 +0300

Asistent Registrator, OVIDIU MOCANU
 Ovidiu Mocanu
 Date: 2022.05.03 15:38:19 +0300

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:500

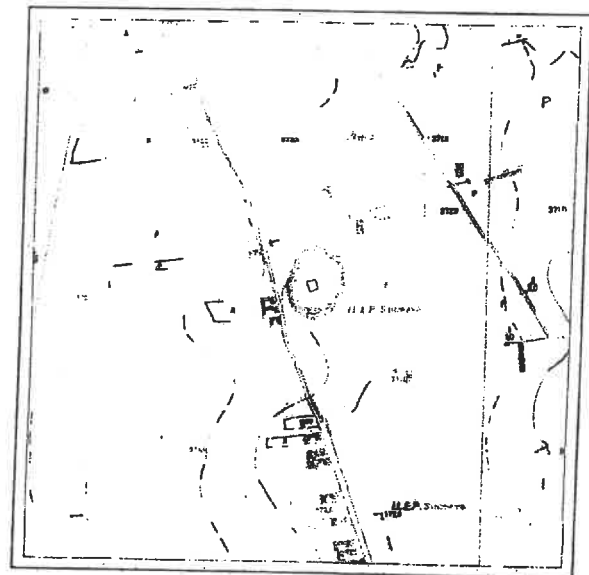
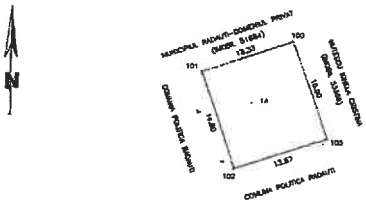
Nr. cadastral 57204 Suprafata masurata a imobilului (mp) 200 Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. POZENULUI - INTRAVILAN
 Nr. Cartea Funciara Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

TRAPEZUL: L-35-4-B-43-J

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
 LOCALITATEA: RADAUTI



Constantin-Ionut Grigoras
 Digitally signed by Constantin-Ionut Grigoras
 Date: 2022.04.21 08:07:16 +0300'

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	200
Total: 200		
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
Total:		

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

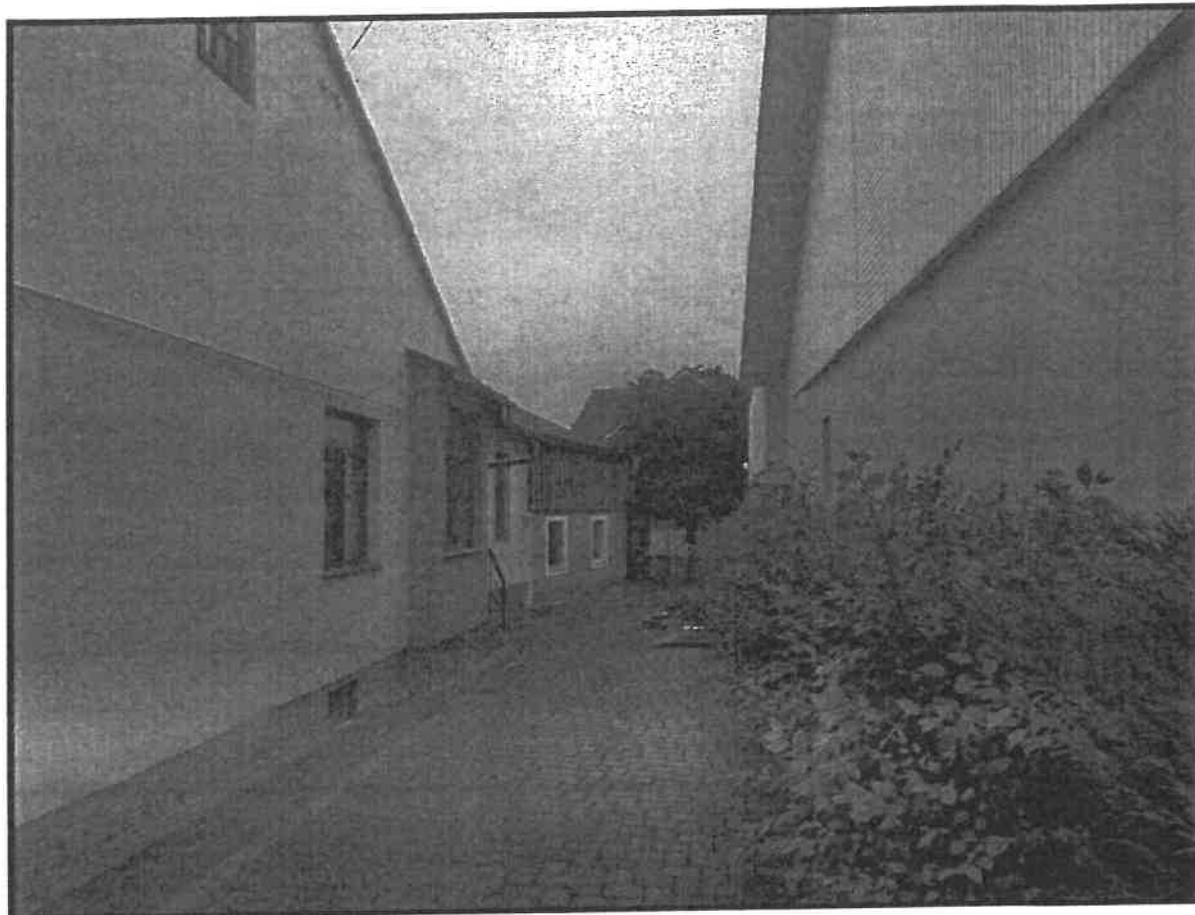
Exemplu:
 PFA GRIGORAS IONUT CONSTANTIN RADAUTI
 Confirma exactarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor furnizate si corespundenta planului la teren.

Inspector, 16245/2022
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral
 Semnatura si paraf

Ionela Panait
 Digitally signed by Ionela Panait
 Date: 2022.04.25 11:22:52 +03'00'

Stampila BCPI Data:





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57416, S = 195,00 mp
RADAUTI, STR. PUTNEI, NR. 162, JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57416, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 195,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adevata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57416, S = 195,00 mp – Radauti, str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava	23.910 lei	4.875 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57416, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava, in suprafata totala de 195,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezentă lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definierea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluării, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimării valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat; raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
 - informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
 - date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand

posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
 - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chirii;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 195,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 195,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona mediana mun. Radauti, pe str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

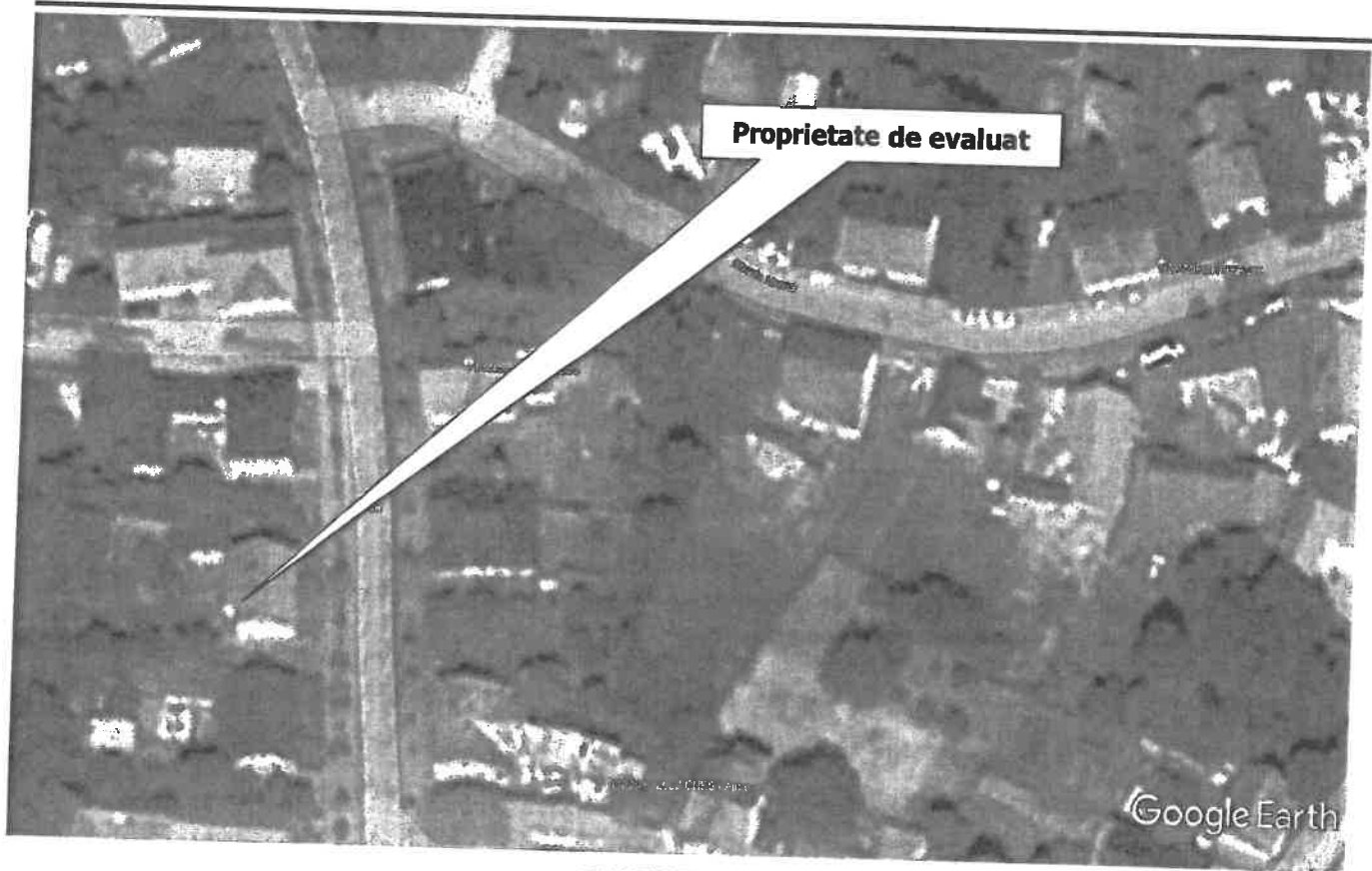
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;

- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți.

Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este

necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Încetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

caracteristici cerere: redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii

centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
 - **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
 - **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - cotații oferite de piata la terenuri in zona subiectului: 20,00 - 30,00 euro/mp.
- Piata imobiliara este o piata activa.**

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona mediana municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiie, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la ropietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.600,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 20,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Caramidariei, jud. Suceava, in suprafata de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 23.00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Stejarilor, jud. Suceava, in suprafata de 2.556,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 25,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul romimo.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile compcurti constructiilor si subiect a fost ajustata cu $\pm 5\% \div \pm 15\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57416, S = 195,00 mp – Radauti, str. Putnei, NR. 162, jud. Suceava	23.910 lei	4.875 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVA

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Putnei, nr. 162, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava	Radauti, str. Caramidarlei, Jud. Suceava	Radauti, str. Stejarilor, Jud. Suceava
Numar cadastral	57416			
Provenienta (afixarea) comparabile		imobiliare-radauti.ro	imoradar24.ro	romitrio.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		20,00	23,00	25,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,00	-1,15	-1,25
Pret ajustat (euro)		19,00	21,85	23,75
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		19,00	21,85	23,75
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Putnei, nr. 162, jud. Suceava	mult mai slab	mai slab	putin mai bun
Ajustare (%)		15,00%	10,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		2,85	2,19	-1,19
Suprafata teren proprietate (mp)	195,00	3.600,00	1.000,00	2.556,00
Ajustare		3,41	0,81	2,36
Ajustare valorica (euro)		3,41	0,81	2,36
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		6,26	2,99	1,17
Ajustare totala neta		6,26	2,99	1,17
Ajustare totala bruta		6,26	2,99	3,55
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,313	0,130	0,142
PRET AJUSTAT		25,26	24,84	24,92
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			25,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			23.910 lei	4.875 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

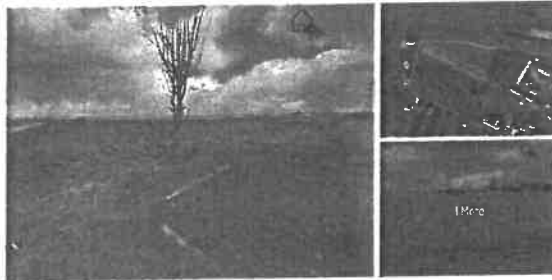
20 eur-3600 mp

Imobiliare - caderina / proprietate / teren - str putnei-2/



Teren Str. Putnei

72.000€



Teren
Tud Proprietate

EP 3000

Descriere

Terenul este situat în zona liniștită pe strada Putnei cu o suprafață de 20 de ani
Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcție

Adaugă
Vă rugăm să

Nume
Număr de telefon
E-mail

23 euro 1.000 mp 2

okruw/terea/teren-pentru-casa-IDdYtNzhnW7dU5B8BZ



Postat în 17 februarie 2022

Teren pentru casa!

18 700 € Preț și negociabil

PROMOVILAZĂ REACTUALIZATĂ

Firma Exten-Aren / Inten-Aren / Inten-Aren Suprafața utilă: 1.000 m²

Descriere

Terenul este situat într-o zonă liniștită pe strada Caramaramă, ideal pentru construcția unei case.
Acces la toate utilitățile.

Terenul este parcat și se vând trei parcele:

- 1. 1000 MP-2500 EURO/AR;
- 2. 700 MP-2350 EURO/AR;
- 3. 800 MP-2400 EURO/AR

Pe lângă parcela se achiziționează și 1/4 din drum, în valoare de 2000 euro.

ID: 8720397

Venituri: 20

Brasov



Ovidiu
Pe CLX din luna 2016
Activ act în 06.52

075 565 4740

23 euro 1.000 mp1

okruw/terea/teren-pentru-casa-IDdYtNzhnW7dU5B8BZ



Vanzator

Ovidiu
Pe CLX din luna 2016
Activ act în 06.52

Mai multe detalii despre acest vânzător

Prevedeați experiența

Sau vânzătorul

1. luna mea!

Localizare

Raduț, Suceava

la 10 km de oraș

Raduț, Suceava

Raduț, Suceava

Postat în 17 februarie 2022

Teren pentru casa!

18 700 € Preț și negociabil

PROMOVILAZĂ REACTUALIZATĂ

Firma Exten-Aren / Inten-Aren / Inten-Aren Suprafața utilă: 1.000 m²

Descriere

Terenul este situat într-o zonă liniștită pe strada Caramaramă, ideal pentru construcția unei case.
Acces la toate utilitățile.

Terenul este parcat și se vând trei parcele:

- 1. 1000 MP-2500 EURO/AR;
- 2. 700 MP-2350 EURO/AR;
- 3. 800 MP-2400 EURO/AR



COMPARABILE IDENTIFICATE

25 euro 2.556 mp

romimo.ro/anunturi/imobiliar/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-radauti/09f181hh0k7g017d241228f6b480.html

romimo.ro
o marca romania

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare - radauti

Suceava, Radauti [Vezi pe harta](#)

25 EUR negociabil

Valabil din 15.09.2022 16:50:23

Descriere

Teren pentru constructie, situat pe Strada Stejarilor paralela cu Strada Valea Seaca, Radauti, Judetul Suceava.
Acces foarte usor la parcela: deschidere la drum pe doua laturi: 40m la strada Stejarilor si 123m la caldasi drum, paralele cu calea ferata, intrare Strada Horednicului.
Utilitatile in apropiere: curent electric: 5 m; gaze: 200m. Zona in plina dezvoltare cartier de case noi. Pret 25 euro /m2, (2500 euro/ha), total suprafata 2556m2 (25 ari).

0743305990

0743305990

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite



Anexa Nr. 1 La Partea I

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57416 Radauti

Nr. cerere 525

Luna	01
Anul	2022
Cod verificare	10112924792

Semnat : cu semnatura
electronică emisa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str Putnel, Nr. 162, Jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57416	195	Teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
525 / 06/01/2022 Act Administrativ nr. HCL 251, din 24/11/2021 emis de Primaria Radauti; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 20180, din 06/12/2021 emis de Primaria Radauti	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

1105044166

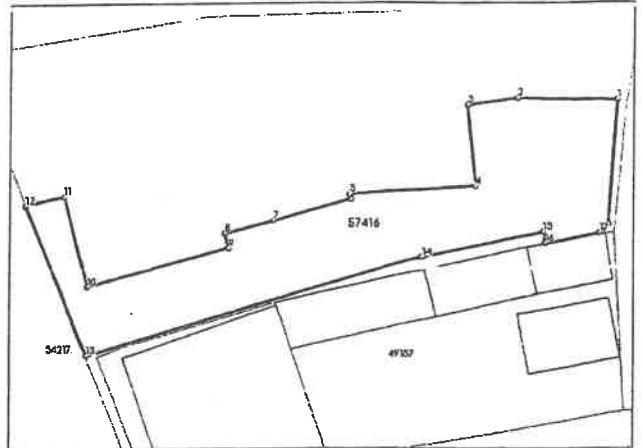
166

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinta
57416	195	Teren partial imprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intabulare	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	195	-	-	-	Teren partial imprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6.22
2	3	3.148
3	4	5.025
4	5	7.565
5	6	0.3
6	7	4.9

Carte Funciară Nr. 57416 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
8	9	0.856
9	10	8.878
10	11	5.793
11	12	2.431
12	13	10.071
13	14	21.284
14	15	7.593
15	16	0.737
16	17	3.519
17	18	0.794
18	1	7.849

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente omutate cu sunt mai mic decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stăpânesc drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesurilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării, 06-01-2022
Data eliberării, / /

Asistent Registrator, MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafa și semnătura)

Referent, _____
(parafa și semnătura)



Inchiriere Nr. 525 / 06-01-2022

ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 525 / 06-01-2022

INCHIRIERE Nr. 525

Registrator: ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN
Asistent: MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 20180/06-12-2021 emis de Primaria Radauti;
-Act Administrativ nr. HCL 251/24-11-2021 emis de Primaria Radauti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Vazând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. topografic 2697/2, înscris în cartea funciară 40170 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;
- Imobilul cu nr. cadastral 57416
- Imobilul cu nr. topografic 448/5, înscris în cartea funciară 40175 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;
- Imobilul 57416 în suprafața de 195 mp, s-a format din o parte a p.v.26972 din cf 40170 și din o parte a p.f.448/5 din cf 40175 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciară 40175 UAT Radauti;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciară 57416 UAT Radauti;
- Imobilul 57416 în suprafața de 195 mp, s-a format din o parte a p.v.26972 din cf 40170 și din o parte a p.f.448/5 din cf 40175 asupra A.1, A.1.1 sub B.2 din cartea funciară 40170 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI
TOFĂNESCU COZMIN-CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, 06-01-2022
Registrator, ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN
Asistent Registrator, MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Digitally signed by Alina-Nicoleta Bolohan-Marian
Date: 2022.01.12 13:15:04

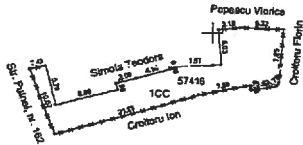
Semnat digital de Mariana-Gabriela Drohobitchi
Data: 2022.01.12 13:25:53

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



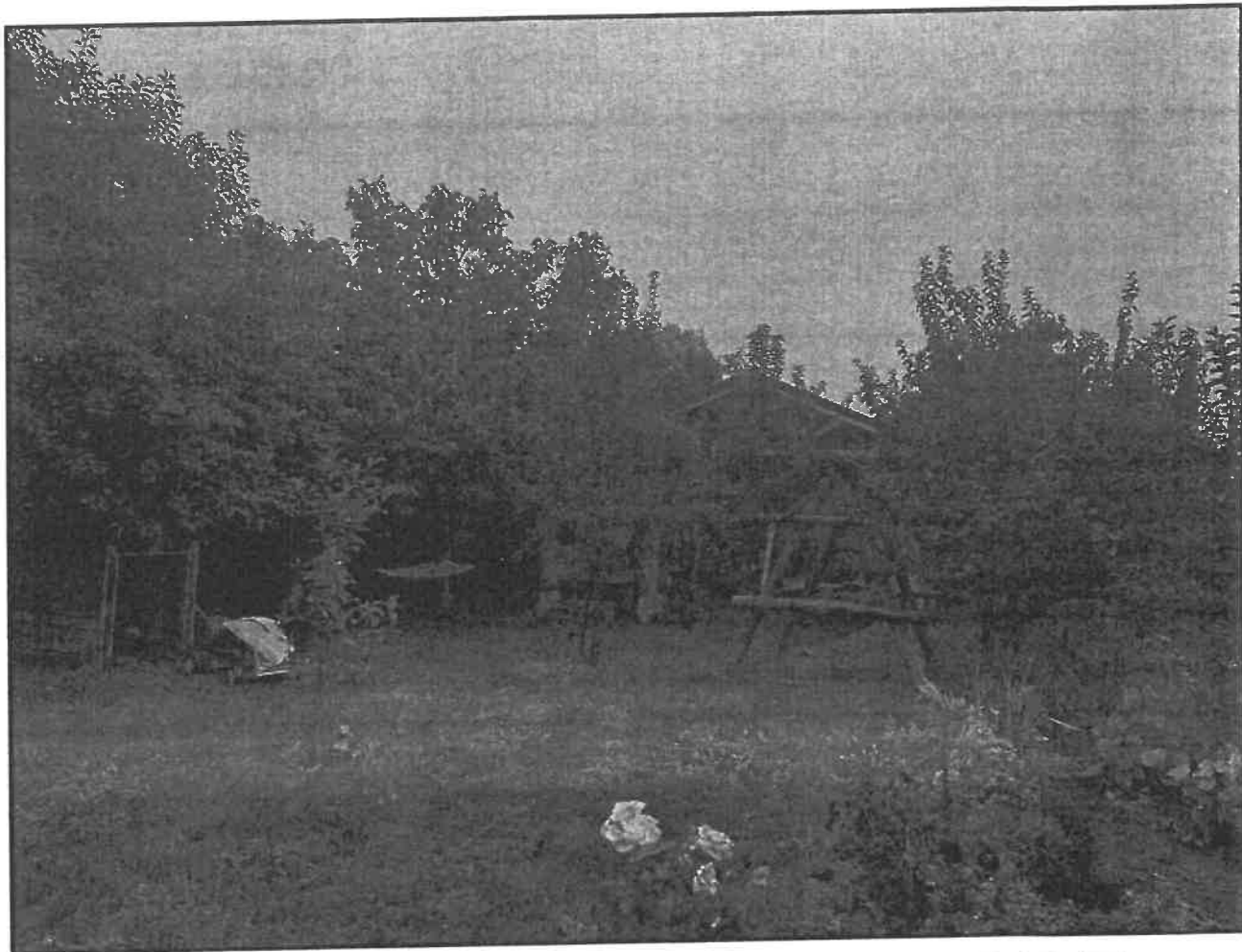
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

57416	195	Imobilul Mun. Rădăuți, str. Putnei, nr. 162, Județul Suceava
Mun. Rădăuți		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	CC	195	Imobil parțial împrejmuit
Total		195	
B. Date referitoare la construcții			
C.C.	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafață totală măsurată a imobilului = 195 mp Suprafața din act = 195 mp			
Executant: Ing. Tofanescu Cozmin Cofirm executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Cozmin Constantin Semnat digital de Cozmin Constantin Tofanescu Data: 2022.01.06 1366714404		Rgi 625/2022 Inspector Cofirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Danut Arminiu Tiron Semnat digital de Danut Arminiu Tiron Data: 2022.01.06 115051102300	





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57409, S = 108,00 mp
RADAUTI, STR. POZENULUI, F.N., JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57409, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 108,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57409, S = 108,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	5.297 lei	1.080 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57409, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 108,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezentza lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Radauți.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de concesionar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către concesionar următoarele acte juridice:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

1.9.1. Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
 - locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
 - informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
 - evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
 - se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
 - se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
 - se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
 - se presupune că utilizarea proprietății corespunde granielor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
 - din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
 - nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
 - estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
 - previziunile sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
 - se considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
 - evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze proprietatea evaluată;
 - evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
 - evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022.**

Standarde generale

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 108,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 108,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Pozenului, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

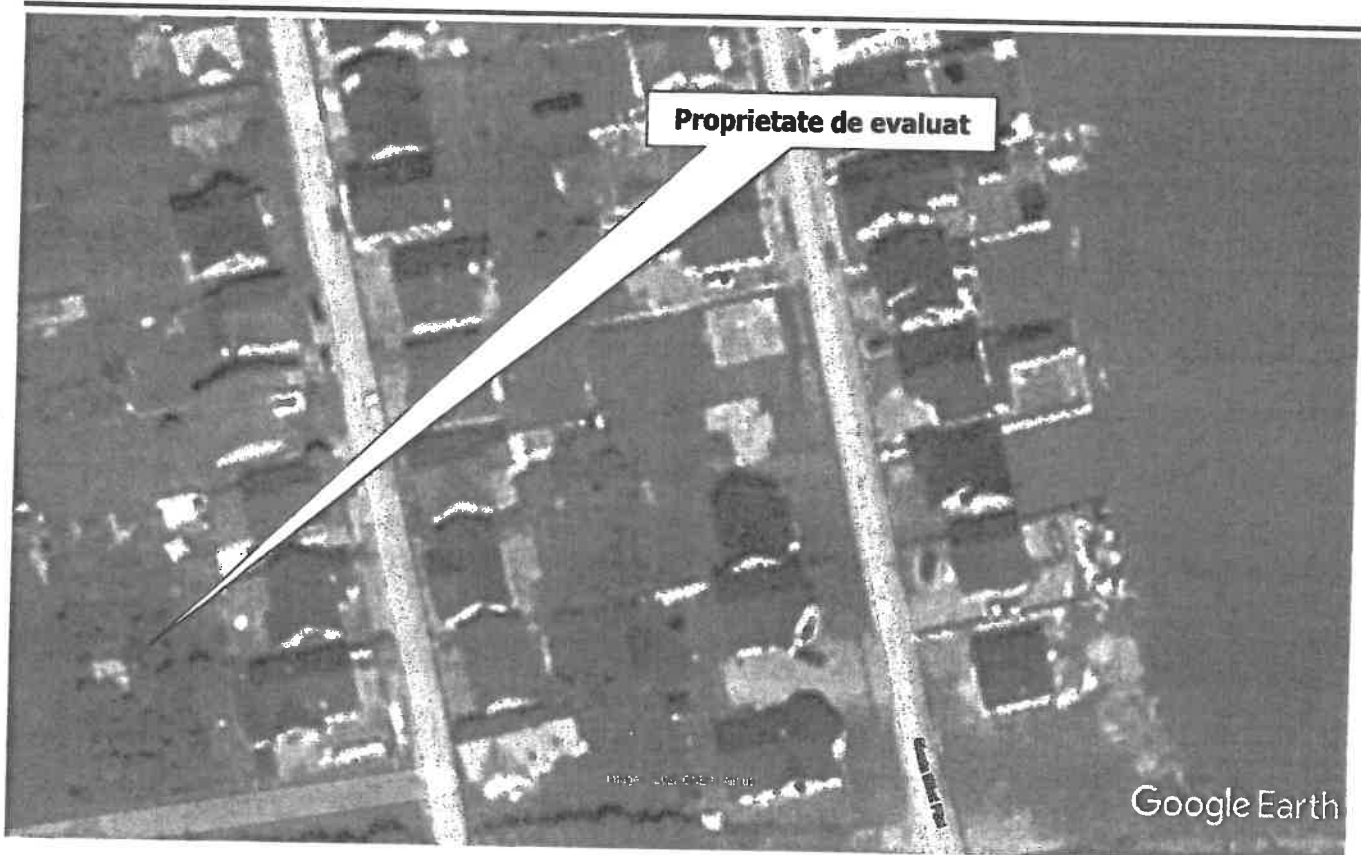
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

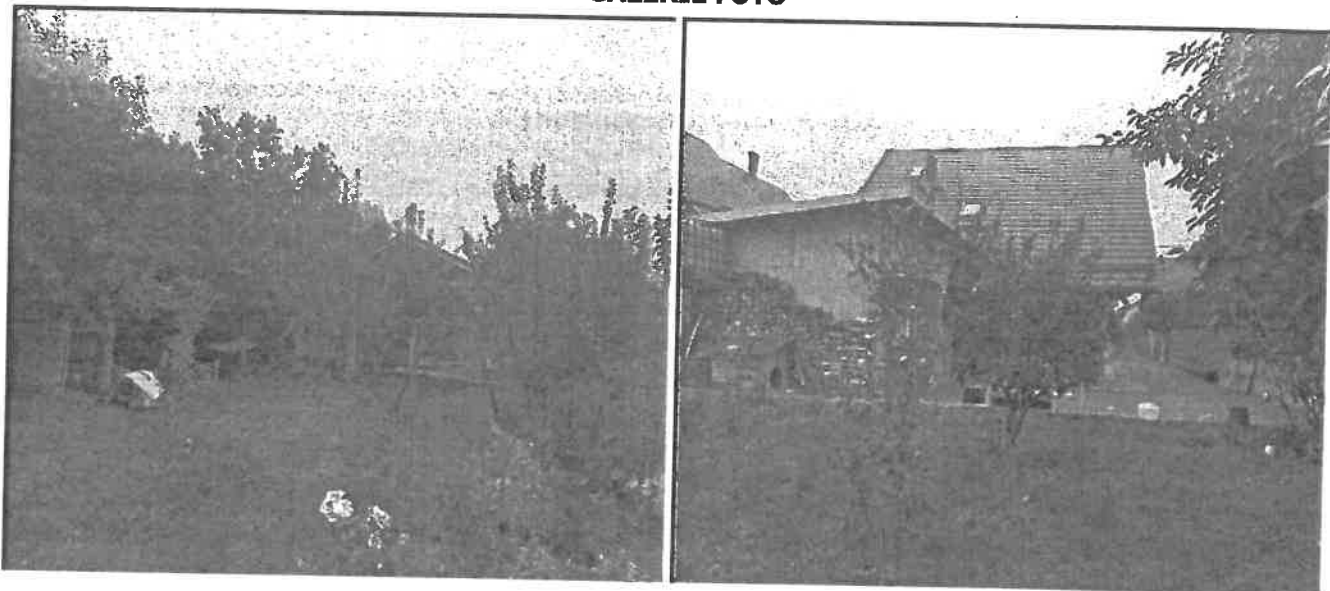
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pietei

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate.

Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, nu putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe

segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcă și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.

- **schimburi cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și

viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
 - cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.
- Piața imobiliară este o piață activă.**

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permise legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condiții de piață
- amplasament;
- suprafața de teren (mp);
- destinația / categoria de folosință a terenului;
- restricții de construire
- forma terenului.
- utilități;
- acces;
- deschidere la stradă.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, în suprafață de 2500,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un

pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuat, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57409, S = 108,00 mp – Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	5.297 lei	1.080 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu ROMEDEA – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57409			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-6,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Pozenului, F.N., jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	108,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,39	2,39	2,94
Ajustare valorica (euro)		3,39	2,39	2,94
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,39	-1,03	1,07
Ajustare totala neta		0,39	-1,03	1,07
Ajustare totala bruta		6,39	5,81	4,81
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,639	0,484	0,488
PRET AJUSTAT		10,639	10,37	10,42
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			5.297 lei	1.080 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

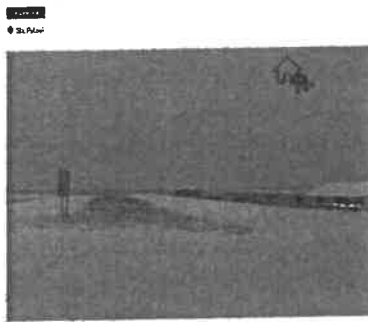
Imobiliare-radauti.ro/proprietate/teren-str-putnel



ACUM SCOPUL DE BUNURI DE VALORI BUNE BUNURI

Teren Str. Putnel

30,000€



Teren
Tipul Proprietății

3000

Descriere

Teren teren agricol în apropierea localității Radăuți, județul Iași, pe strada Putnel.
Are o suprafață de 3045 mp și este în posesia de către o persoană fizică.
Poate fi utilizat pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

A DAUA

Workshop 1000

Supra

Număr de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

Imobiliare-radauti.ro/teren-agricol/teren-radauti/teren-fanata-de-vaizare-350000071111-7235454-licitatie-18660342-2650342

PROFOTO

recheri - Ansambluri Rezidențiale - Locații - Agenții - Dezvoltatori - ImoExpert - Hartă site

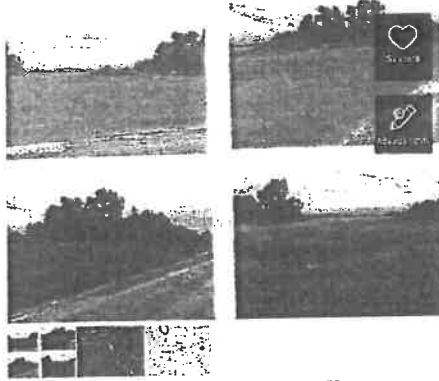
Proprietate

Prima pagină » Licitații » Licitații terenuri agricole » Licitații terenuri agricole în Radăuți

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Radăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunțul Sesează o problemă

Anunț publicat de:

DANIELA
B2 CAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contactați prin WhatsApp

Pentru a identifica care este cea mai bună ofertă pentru acest anunț, vă recomandăm să contactați agentul nostru de la Imobiliare.ro

dianabarbu19@gmail.com

0744526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/350000071111-7235454-licitatie-18660342-2650342 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către banca.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

Imobiliare-radauti.ro/teren-agricol/teren-radauti/teren-fanata-de-vaizare-350000071111-7235454-licitatie-18660342-2650342

Imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radăuți (Licitatie)
Radăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunțul Sesează o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefast

• Organizator: BEJ Răuți Cristian
• Loc desfășurare licitație: Radăuți
• Număr dosar execuțional: #3/2013

IMBUNĂTĂȚIȚI PUNTE ETAPA

IMBUNĂTĂȚIȚI PUNTE ETAPA

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3500 mp și parcele de teren categoria de folosință "fanata" conform CFI.

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică.

Caracteristici

Suprafață teren:	3500 mp	Tip teren:	fanata
Clasificare teren:			extravilan
Construcție pe teren:			Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

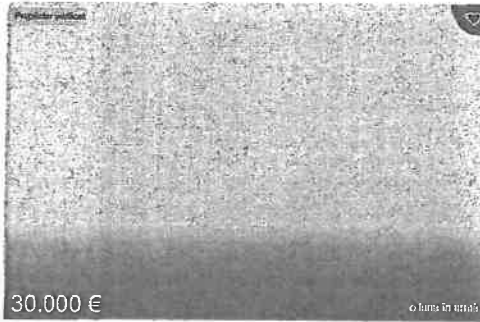
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

imoradar24 Radarul proprietăților din România Adauga anunt nou

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Accesa > Suceava > Radauti > Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



Salveaza Detalii

0740223520

Chat WhatsApp

0740223520

30.000 € o luna în scris

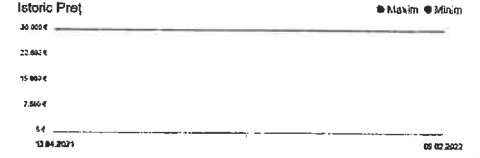
Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)		Sezamați o problemă	
Detalii			
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)		Sezamați o problemă	
Detalii			
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere
Vand teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru constructii. - toate utilitatile sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe detalii la 0740 223 520.



STR. POZEMULI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 57409 Radauti

Nr. carte 61628
Zona 31
Luna 12
Anul 2021
Cod verificare
10110247623

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, jud. Suceava

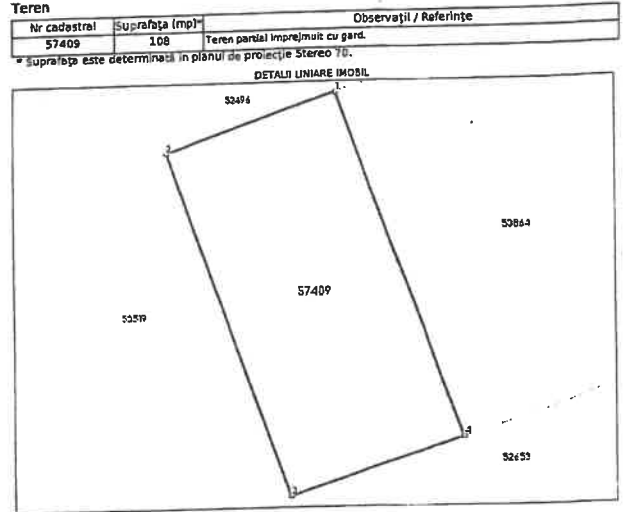
Nr. nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
AI	57409	108	Teren parțial împrejmuit cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61628 / 31/12/2021 Act Administrativ nr. 251-HCL din 24/12/2021 emis de Municipiul Radauti și anexa; Act Administrativ nr. 29177-adeșurinta din 06/12/2021 emis de Municipiul Radauti; B1: 1.0 1) MUNICIPIUL RADAUTI. CIF:4244148. -DOMENIUL PRIVAT	A1
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

1105044168

201



Nr. Cn	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	108	-	-	-	

Lungime Segmente
2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	7.216
2	3	14.967
3	4	7.282
4	1	14.597

La lungimile segmentelor sunt delimitate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru. See Discrepanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 57409 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, plăstată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON. - pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării:
07-01-2022
Data eliberării:
/ /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCH
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ANEXA NR. 1 LA 31.12.2021

Plan de implementare a măsurilor de asigurare a integrității
Scara 1:1000

Nr. parțial	Suprafața (mp)	Observații
1	108	Teren parțial împrejmuit cu gard și delimitat din intravilan
Total		
Cuprins		
Total		

A. Date referitoare la teren

Nr. parțial	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	108	-	-	-	
Total							

Inspector
Cămin. Lăcătușărie Imobiliară în baza de date
Integrare și actualizare sistemului cadastral

Digitally signed
by Ioan-Silviu Haj
Date: 2022.01.07 09:51:30 +0200

Ioan-Silviu Haj
61628/2022
București, BCU

Date: 17.12.2021

Digitally signed
by Andrei Iliut
Date: 2022.12.30 19:13:18 +0200

Andrei Iliut
i Iliut

Note: Imobilul este format parțial din P.F. 53801 din C.F. 30803





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57770, S = 455,00 mp
RADAUTI, STR. IZVOARELOR, NR. 2A, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT: MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT: MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57770, avand categoria de folosinta arabil, in suprafata totala de 455,00 mp, situat in mun. Radauti, str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57770, S = 455,00 mp – Radauti, str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava	82.571 lei	16.835 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluării
Un lot de teren, intravilan, N.C. 57770, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava, in suprafata totala de 455,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării
Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:
• Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimația 10283.
• Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR cu legitimația 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluării, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimării valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate
Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei

proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării; în lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Radauti. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nicio circumstanță pentru o eventuală informație eronată, falsă sau incompletă puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea în ipoteza extinderii proprietății învecinate, rezultând astfel și accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul consideră că proprietatea subiect evaluată detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în

care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 455,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una centrala.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 455,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona centrala a mun. Radauti, pe str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

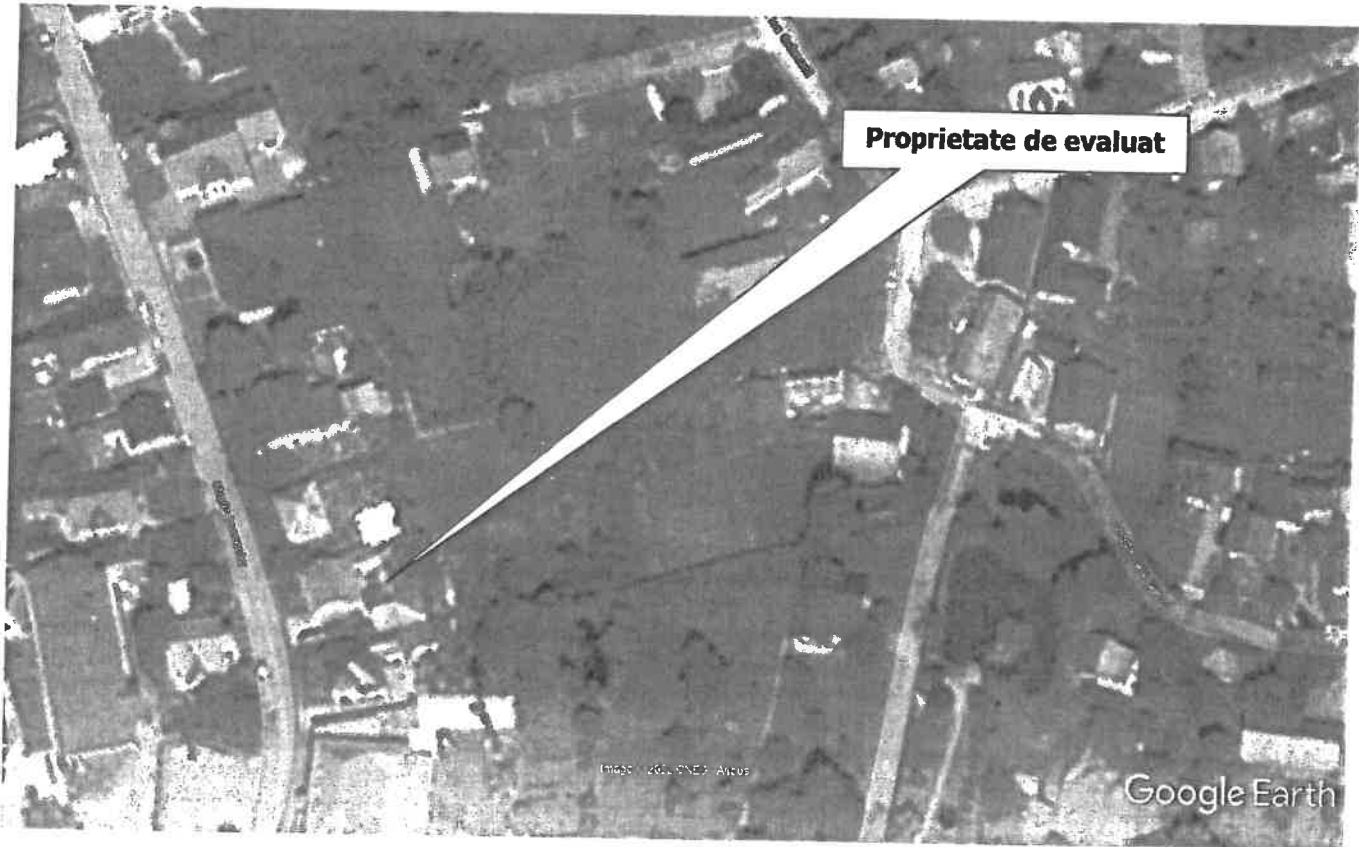
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

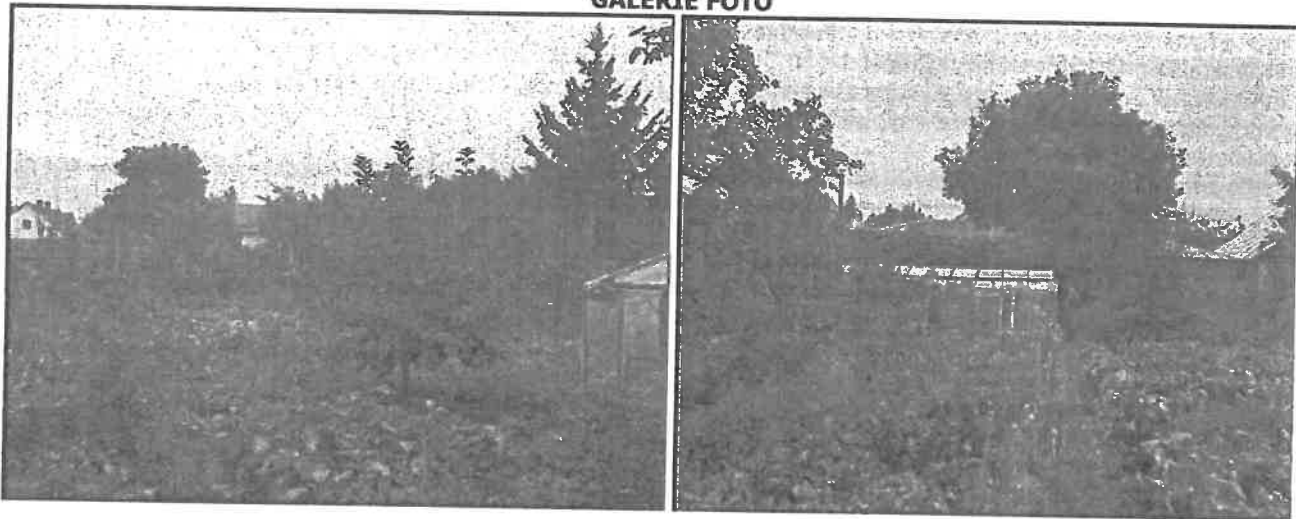
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera ca în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează ca dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți.

Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km².

Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Mentinerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone centrale de tip comercial - rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valoarea de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 25,00 - 45,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala/comerciala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala/comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.

- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. 1 Mai, nr. 106, jud. Suceava, in suprafata de 1.150,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 34,78 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul romimo.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, zona Stefan cel Mare, jud. Suceava, in suprafata de 1.100,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 28,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul adroe.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Mihai Bodnar, jud. Suceava, in suprafata de 9.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 30,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 10\% \div \pm 35\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari. Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57770, S = 455,00 mp – Radauti, str. IZVOARELOR, NR. 2A, jud. Suceava	82.571 lei	16.835 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Izvoarelor, nr. 2A, jud. Suceava	Radauti, str. 1 Mai nr. 106, jud. Suceava	Radauti, zona Stefan cel Mare, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Bodnar, jud. Suceava
Numar cadastral	57770			
Provenienta informatii comparabile		roshlp.ro	adroe.ro	ols.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		34,78	28,00	30,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-7,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,74	-1,40	-1,50
Pret ajustat (euro)		33,04	26,60	28,50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		33,04	26,60	28,50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Izvoarelor, nr. 2A, jud. Suceava	mai slab	mult mai slab	similar
Ajustare (%)		10,00%	35,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		3,30	9,31	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	455,00	1.150,00	1.100,00	9.000,00
Ajustare		0,70	0,65	8,55
Ajustare valorica (euro)		0,70	0,65	8,55
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenulul	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		4,00	9,96	8,55
Ajustare totala neta		4,00	9,96	8,55
Ajustare totala bruta		4,00	9,96	8,55
Numar ajustari		2	2	1
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,115	0,356	0,285
PREȚ AJUSTAT		37,04	36,56	37,05
	Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		37,00 euro/mp	
	Valoarea totala teren_rotunjit		82.571 lei	16.835 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

28 euro 1.100 mp

ad.roe/top/realty-buy/detail.php?hash=0b3bcb8e32a66b1904837ae213ff249

Ce proprietate căutăm? ... În ce oraș? Că

Vezi detalii

Preț 2.800 EUR Teren intravilan Radauti, zona Stefan cel Mare, 1100mp. Teren construcții | intravilan | 1.100 m² Radauti, Suceava

Total tranzitii: 0.

Adăugat: 16-05-2022

Va fi sters: 23-05-2022

Detalii: Teren situat în zona Stefan cel mare peste drum de pompieni. Suprafata utila este de 11 ani, 2800 euro anul, negociabil. Pentru mai multe detalii : 0748585271, suprafata totala: 11 ani

! Masori anuntul dvs

30 euro 9000 mp

Ok Mesaje Contul meu Adauga anunt nou



Angelica
Pe OK din luna 2018
Activat la 10:53
Mai multe anunțuri ale acestui utilizator

Detaliu superlativ
0748 834 480 Trimite mesaj

Localizare
Radauti, Suceava

○○○○○○○ ○

Punct de vânzare 2022
Teren de vânzare intravilan

3 000 € Preț negociabil

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Teren intravilan de vânzare pe strada Mihai Bocu. Terenul are o suprafață de 90 de ani, cu posibilitate de racordare la toate utilitățile, iar drumul este asfaltat. În apropiere se găsește scoala nr.1. Prețul este de 3000€ pe AN, negociabil. Nu pericole.

Ad by CMTGO

Trimiti mesaj

Ad choice

34,78 euro 1.150 mp

romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-gradina-11-5ari-in-or-radauti-str-1-mai-nr-106-cu-11m-front-la-strada-si-100m-adancime/g1152g721e2g7i8i13863588h5g3f2f.html

romimo.ro
o marca rumedia

Contul meu Favorite Agentii Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vând grădină 11,5ari în or. Rădăuți, str.1 mai nr.106, cu 11m front la stradă și 100m adâncime
Suceava, Radauti Vezi pe harta

40 000 EUR negociabil

Valabil din 19.02.2022 17:56:23

Descriere

Vând grădină 11,5ari în or. Rădăuți, str.1 Mai nr.106. învecinată cu d-nul Țehancu Vasile, are 11m front la stradă și 100m adâncime, alături de o altă grădină pusă și ea în vânzare.

Tel. de contact: 0741739686 sau 0770294315,

preț negociabil

urmează FOTO și hartă

0741739686

0741739686

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57770 Radauti

Nr. cerere 23792
Ziua 14
Luna 06
Anul 2022
Cod valutar 1001649608

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
7	8	6,381
8	1	18,075

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stano 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curățate ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-06-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator
IRINA SAHLEAN
Sahle
an

Referent,

(parafa și semnătura)

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str Izvoarelor, Nr.2A, Jud. Suceava

Nr. Ct	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	57770	455	teren nelimitat; teren parțial înmormântat cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23792 / 14/06/2022 Act Administrativ nr. HCL nr. 125, din 26/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa HCL nr. 125/2022; Act Administrativ nr. 9688, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala AT	

C. Partea III. SARCINI

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

Incheiere Nr. 23792 / 14-06-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 23792 / 14-06-2022

INCHEIERE Nr. 23792
Registrator: MIHAELA CĂLINESCU
Asistent: IRINA SAHLEAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
- Act Administrativ nr. 9688/09-06-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
- Act Administrativ nr. HCL nr. 125/26-05-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa HCL nr. 125/2022;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

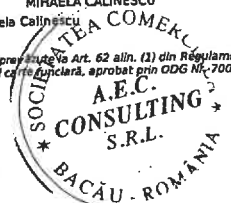
Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. topografic 1454/2-1454/5, înscris în cartea funciară 31788 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;
- Imobilul cu nr. cadastral 57770
- Imobilul 57770 s-a format din o parte a pf.1454/2, pf.1454/5 din acest Cf asupra A.1 sub B.6 din cartea funciară 31788 UAT Radauti;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândit-lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIULUI RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciară 57770 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
MUNICIPIUL RADAUTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
23-06-2022 MIHAELA CĂLINESCU IRINA SAHLEAN
Irina Sahlean

Digitally signed by Mihaela-Martina Calinescu
Date: 2022.06.23 12:27:08 EEST



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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara: 1:500

Nr. cadastral 57770	Suprafata marurata a imobilului (mp) 455	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. IZVOARELOR, NR. 2A - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI	



Constantin-Ionut Grigoras
Digitally signed by Constantin-Ionut Grigoras
Location: OCPI SV, B.C. 0041
Date: 2022.06.14 10:09:43 +0300

A. Date referențiale la teren			Mentii		
Nr. parșea 1	Categorie de folosință A	Suprafata (mp) 455	Imobil parțial înmormântat cu gard		
Total		455			
B. Date referențiale la construcții			Mentii		
Cod	Destinație	Suprafata construita în ml. 1 207			
Total					
Suprafata totala marurata a imobilului = 455 mp			Suprafata din pct = 455 mp		



Inspector,
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrate și atribuirea conturului cadastral
Semnătura și parașă
23792/2022
Angela Fitch

Date: 10.06.2022
Scapila BCFI
Data:

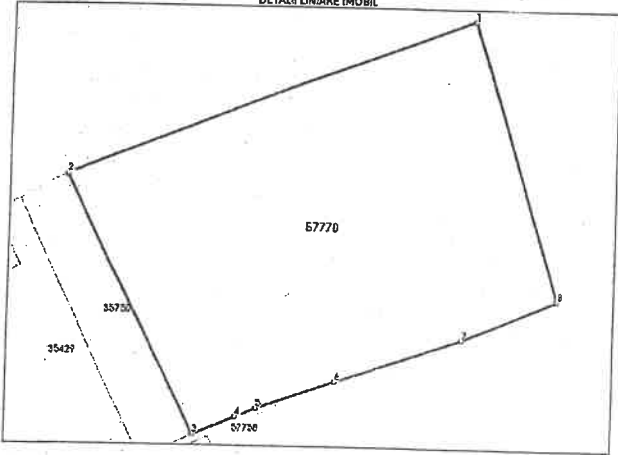
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
57770	455	Teren partial imprejmuit cu gard.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intra vius	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	455	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu gard.

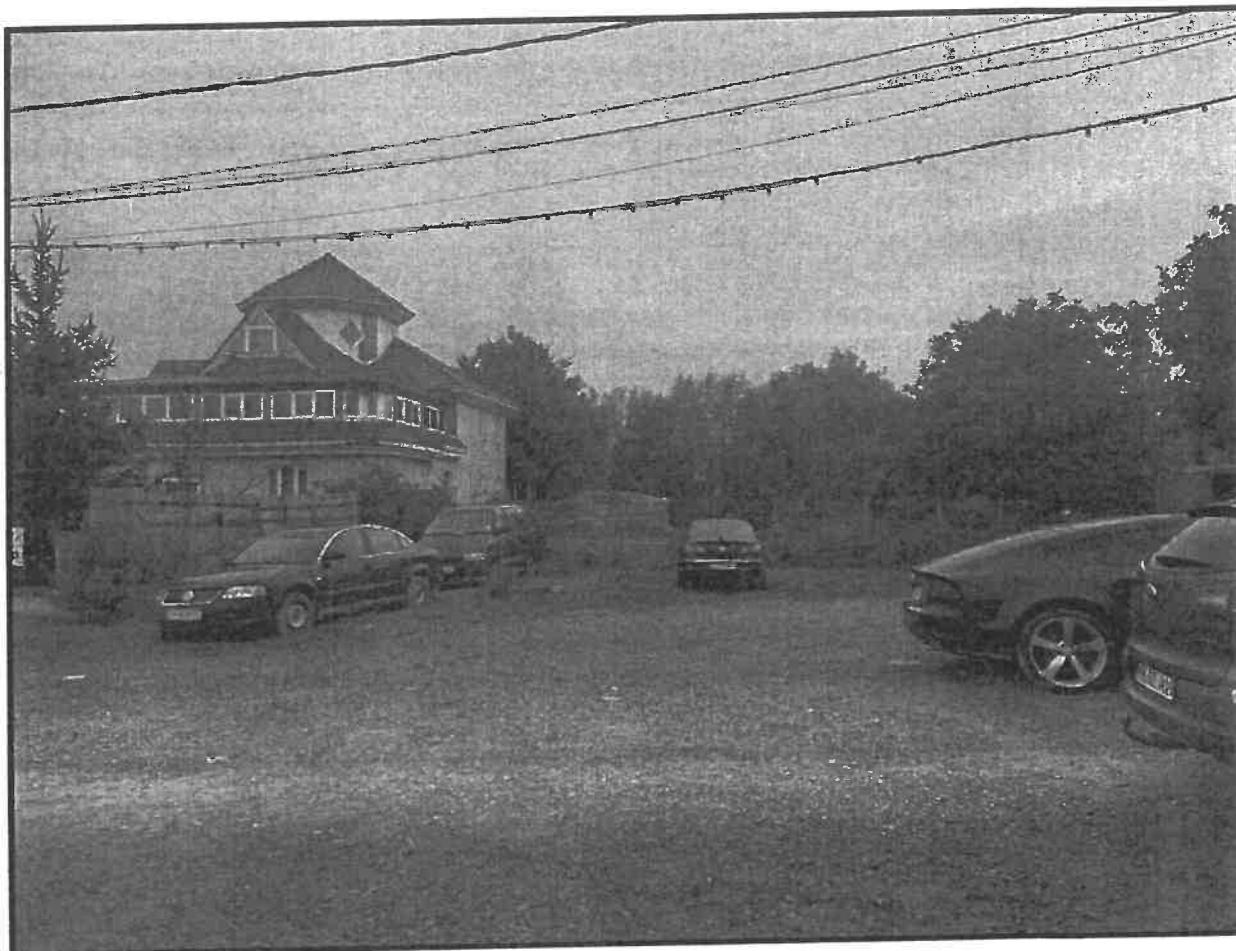
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan:

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	26.78
2	3	18.013
3	4	2.883
4	5	1.388
5	6	5.017
6	7	8.103



Nr. A.E.C. 1022/07.10.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 55765, S = 50,00 mp

RADAUTI, STR. TOLOCII, FN, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

... ..

...

... ..

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 55765, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 50,00 mp, situat in mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55765, S = 50,00 mp – Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	2.452 lei	500 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii
Un lot de teren, intravilan, N.C. 55765, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava, in suprafata totala de 50,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

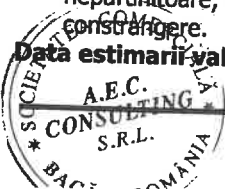
1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întreținere și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIATĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 constrangeri.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.



1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de concesionar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către concesionar următoarele acte juridice:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

1.9.1. Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
 - locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
 - informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
 - evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
 - se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
 - se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
 - se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
 - se presupune că utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
 - din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
 - nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale vănula această evaluare;
- prezenta evaluare și estimările continute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;

- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022.**

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.1.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
 - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chirii;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 50,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 50,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. TOLOCII, FN, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

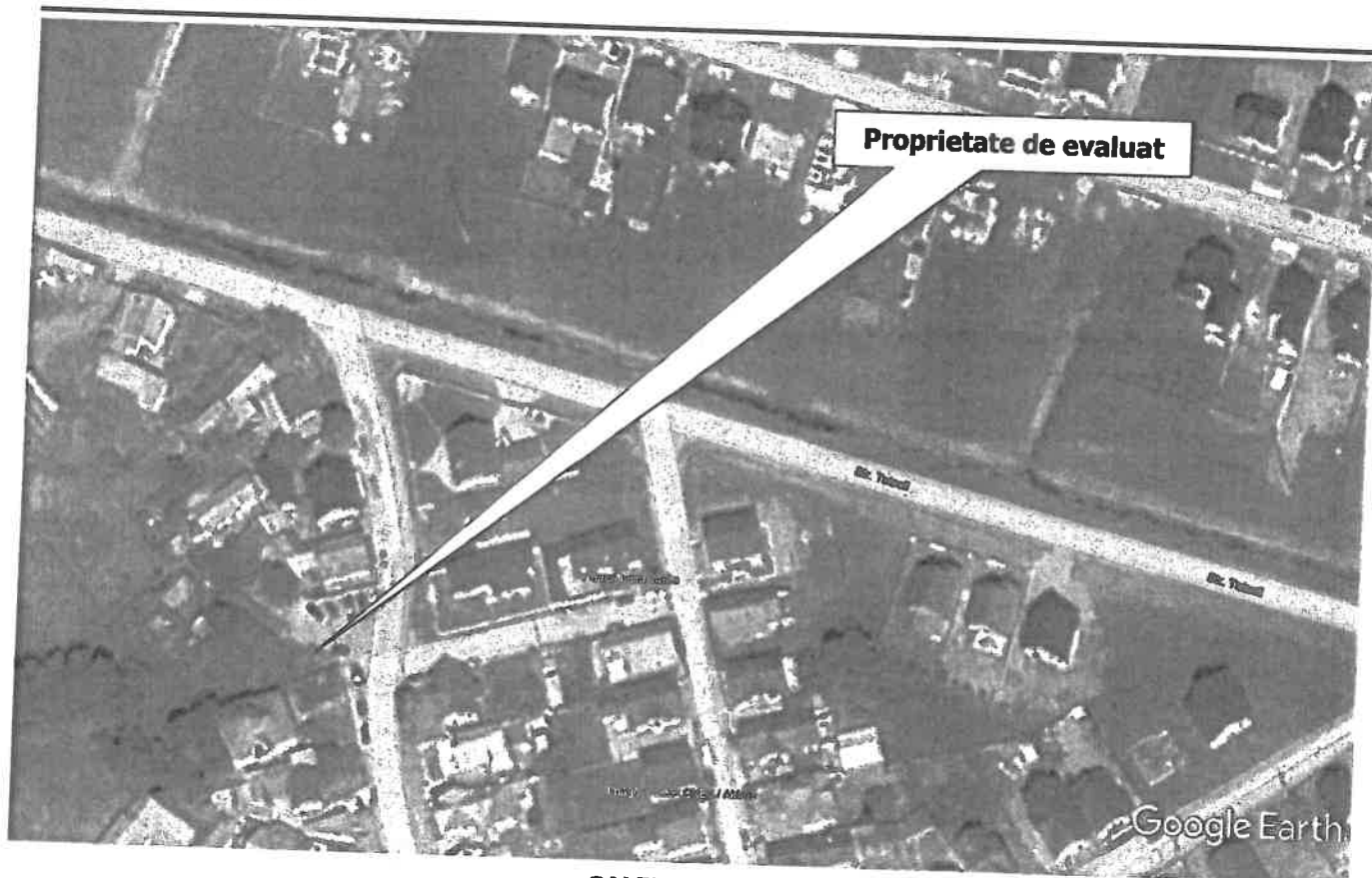
Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.





GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;

- **Piața imobiliară specială.**

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțiului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani, anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).
CONSULTING S.R.L.

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibrul cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția

vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**

- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotationi oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala.**

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la roproprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
 2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 25\% \div \pm 35\%$;
 3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.
Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55765, S = 50,00 mp – Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	2.452 lei	500 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	55765			
Provenienta Informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,99	-2,34
Suprafata teren proprietate (mp)	50,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,45	2,45	3,00
Ajustare valorica (euro)		3,45	2,45	3,00
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,05	-1,54	0,66
Ajustare totala neta		-0,05	-1,54	0,66
Ajustare totala bruta		6,95	6,44	5,33
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,695	0,537	0,542
PRET AJUSTAT		9,95	9,86	10,01
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			2.452 lei	500 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

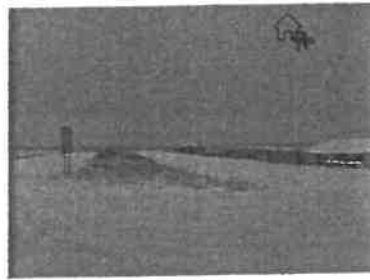
9,85 euro-3.045 mp

imobiliare-radauti.ro/proprietate/teren-str-putnei/



ACUM | BUCUREȘTI | CLUJ-NAPOCA | IAȘI | GALATI | MUREȘ

Teren Str. Putnei
30.000€



Teren
Teren Proprietate

Descriere

Un teren situat în apropierea localității Putnei, la ieșirea pe drumul nr. 100 din Putnei. Are o suprafață de 3045 mp și este în posesia lui Pădăruțu. Anul în vedere propunem este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

A DAUA

View on map

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suceava-radauti/teren-3500-mp-strada-jalcau-de-venezia-1866666-7233454880000-1866666-2650302

imobiliare.ro

Acțiuni - Anunțuri Rezidențiale - Licitații - Agenții - Dezvoltatori - imoExpert - Hartă site

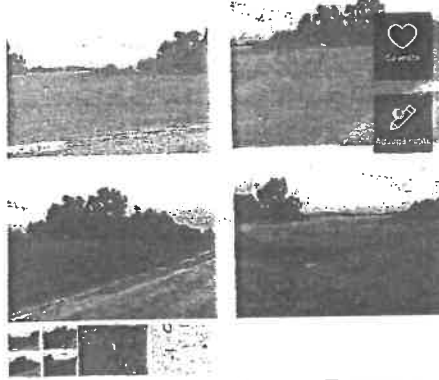
Pe pagina > Licitații > Licitații terenuri agricole > Licitații terenuri agricole în Radăuți

Inapoi în lista

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Radăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Preț pornire: **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
B2 MARITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574
Contactați pe WhatsApp

Pentru o identificare ușoară a anunțului și al altor anunțuri din categoria Licitații, vă recomandăm să instalați aplicația imobiliare.ro

dianabaru@imobiliare.ro

0744526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunț/800302AP găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către banca.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suceava-radauti/teren-3500-mp-strada-jalcau-de-venezia-1866666-7233454880000-1866666-2650302

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)
Radăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunțul Setază o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen realizat

- Organizator: B2 Fusu Cristian
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr dosar asociat: 03/2013

LIKES ESTE PROMOVATIA

TRIMITE MESAJ

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3500 mp și parcele de teren categoria de folosință "fâneață" conform CP.

Important: Se vinde în procedura de executare silita licitație publică

Caracteristici





Suprafață teren:	3500 mp	Tip teren:	fâneață
		Categorie teren:	extraclasa
		Construcție pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

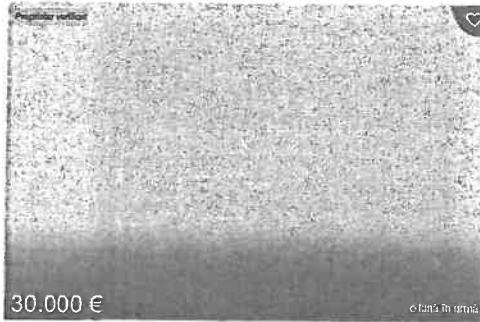
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/nr/nu/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 imoradar24 Radarul proprietăților din România   

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acces > Suceava > Radauti > Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



0746223520

Chat WhatsApp

13.01.2022 14:01:02

30.000 €

© Hartă în aer liber

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Senzoră o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intrevedin	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/nr/nu/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Senzoră o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intrevedin	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vand teren intrevedin in Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru constructii. - toate utilitatile sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe relatii la 0746 223 520.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Harta



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 55765 Radauti

Nr. Carte	42900
Zona	22
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 1001079240	

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Toloci, Ud. Suceava		
Nr. Ct	Nr. cadastrel nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55765	50 teren parțial împrejmuit cu gard de plasa de sarma.

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19670 / 10/06/2020 Act Administrativ nr. 56, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 7835, din 12/05/2020 emis de PRIMĂRIA mun. Radauti; B1 intravilan, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota actuală 1/1 3) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT-	A1
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

76

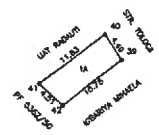
Carte Funciară Nr. 55765 Comuna/Oras/Municipiu: Radauti
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANICPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 9 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Data și ora generării,
22/09/2021, 09:00



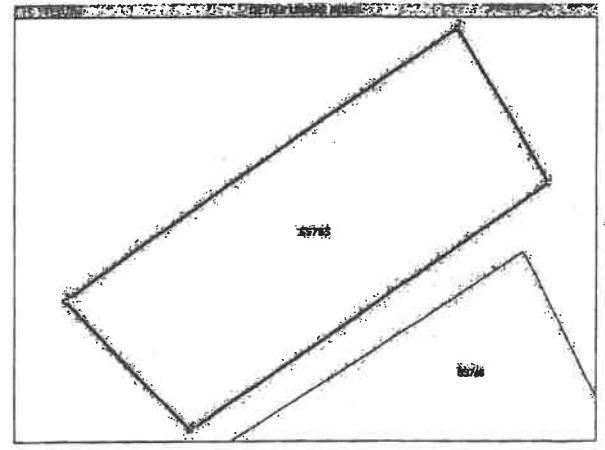
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastrel	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55765	50	MUN. RADAUTI, STR. TOLOCI - INTRAVILAN
Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
11656	RADAUTI	



Carte Funciară Nr. 55765 Comuna/Oras/Municipiu: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastrel	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
55765	50	teren parțial împrejmuit cu gard de plasa de sarma.



Nr. Ct	Categorie folosință	Imn. van	Suprafața (mp)	Tarife	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	erabil	DA	50	-	-	-	teren parțial împrejmuit cu gard de plasa de sarma.

Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.482
2	3	11.63
3	4	4.51
4	1	10.764

A. Date referitoare la teren		
Lungimea de înălțime	Suprafața (mp)	Mențiuni
A	50	imprejmuit parțial cu gard
B. Date referitoare la construcții		
Destinație	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni

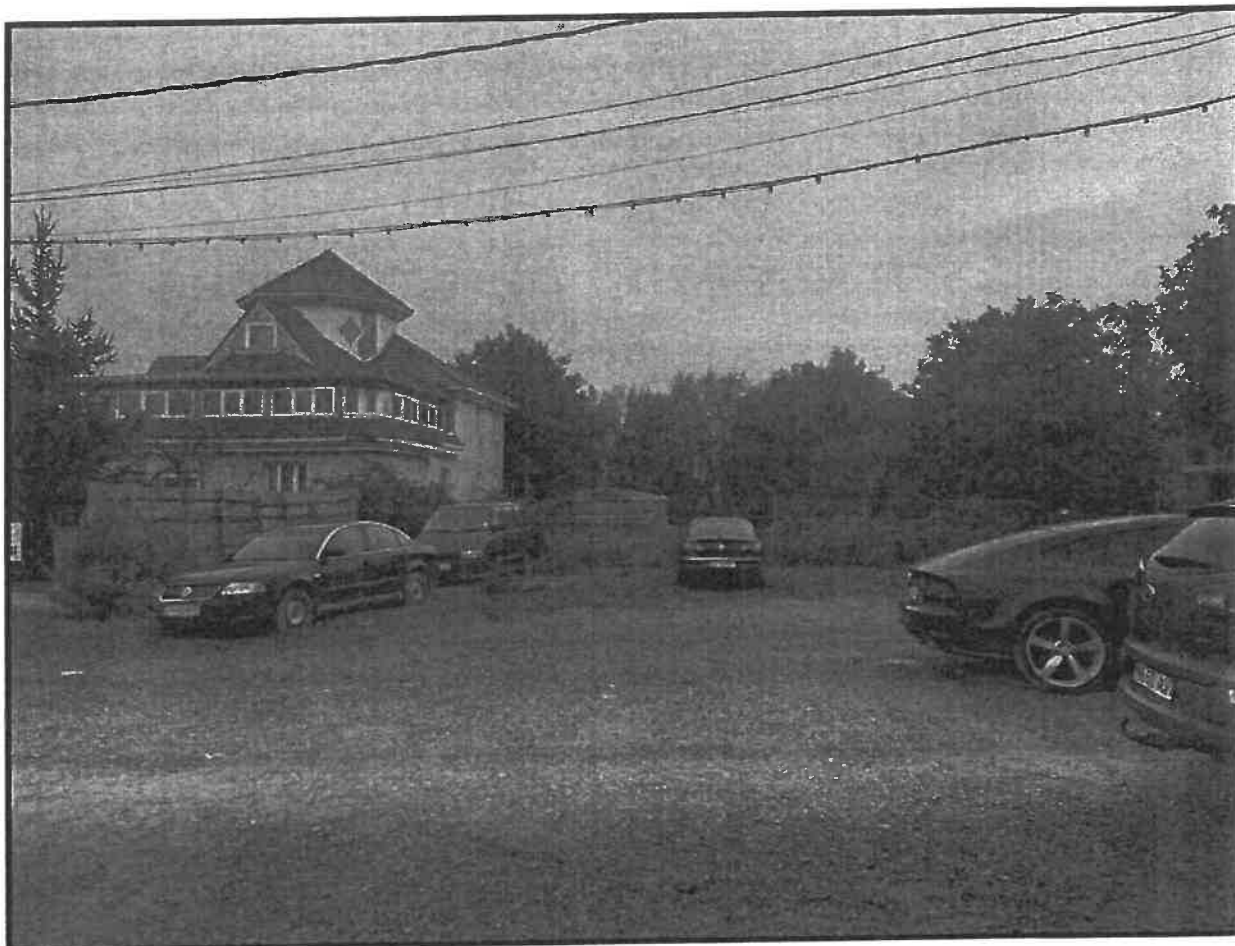
Suprafața totală măsurată a imobilului = 50 mp

Executant: **AREA COMERCIALA S.R.L.**
CONFIRMĂ INTRODUCEREA ÎN BAZA DE DATE A DATEI TOPOGRAFICE ÎN BAZA DE DATE CADASTRALĂ

Inspector: _____

CONFIRMĂ INTRODUCEREA ÎN BAZA DE DATE A DATEI TOPOGRAFICE ÎN BAZA DE DATE CADASTRALĂ

DATE: _____



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 55765, S = 50,00 mp

RADAUTI, STR. TOLOCII, FN, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI
UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
CLIENT: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



3. 1974 - 1975

4)

1976 - 1977

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 55765, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 50,00 mp, situat in mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata: Vanzare prin licitatie sau negociere directa.

Utilizatorul desemnat: U.A.T. Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.

Instructiunile evaluarii: Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.

Data evaluarii: 12.09.2022

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55765, S = 50,00 mp – Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	2.452 lei	500 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

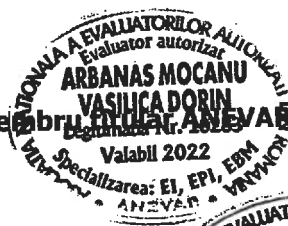
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 55765, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava, in suprafata totala de 50,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluării, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 constrângere.

Data estimării valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de concesionar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către concesionar următoarele acte juridice:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

1.9.1. Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimările valorilor din acest raport au avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale văzându-se anularea acestei evaluări;
- prezenta și conținutul sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;

- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.1.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de republicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
 - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chirilor;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 50,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. TOLOCII, FN, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 50,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. TOLOCII, FN, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

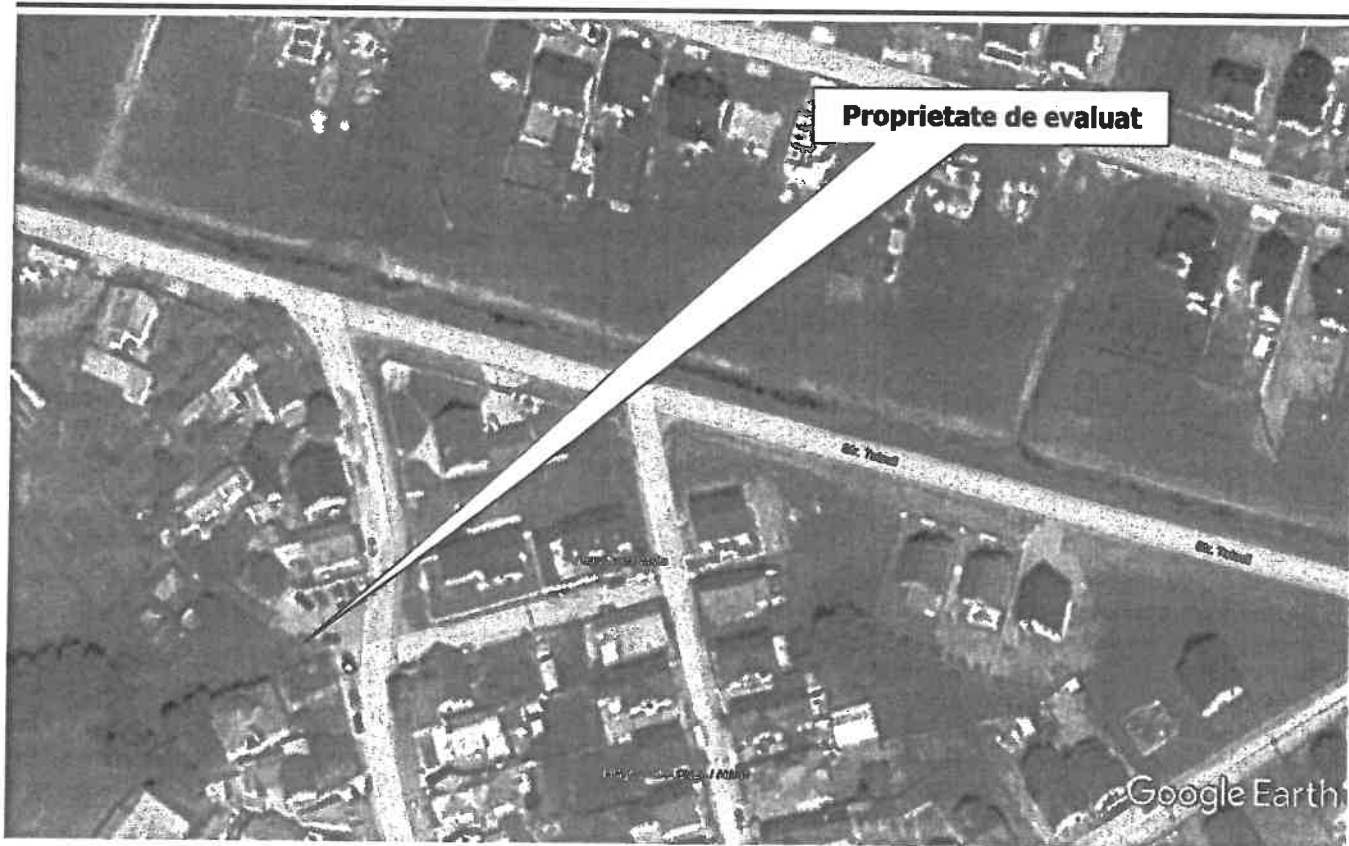
Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

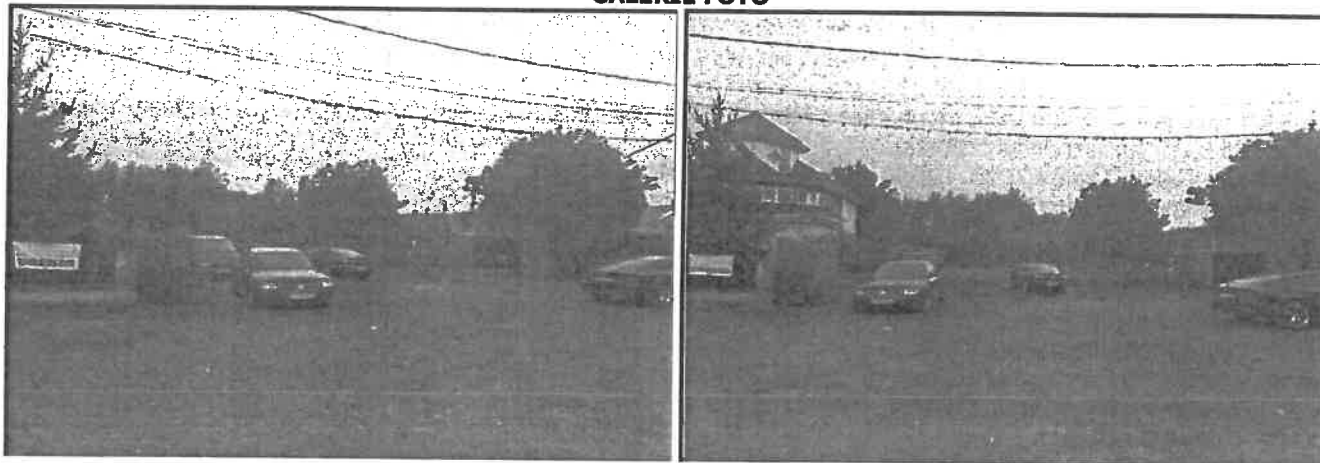
Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.





GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;

- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comerciale, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).
S
CONSULTING
S.R.L.
BACĂU - ROMANIA

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiții imobiliare sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabil. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.

echilibrul cerere – oferta: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția

vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.

- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
 - cotelii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.
- Piata imobiliara este o piata activa.**

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotelie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comprite constructiile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3,500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 25\% \div \pm 35\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55765, S = 50,00 mp – Radauti, str. Tolocii, FN, jud. Suceava	2.452 lei	500 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Toloci, FN, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnel, jud. Suceava
Numar cadastral	55765			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Toloci, FN, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,99	-2,34
Suprafata teren proprietate (mp)	50,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,45	2,45	3,00
Ajustare valorica (euro)		3,45	2,45	3,00
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,05	-1,54	0,66
Ajustare totala neta		-0,05	-1,54	0,66
Ajustare totala bruta		6,95	6,44	5,33
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,695	0,537	0,542
PRET AJUSTAT		9,95	9,86	10,02
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			2.452 lei	
			500 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp.

Imobiliare.ro / terenuri / proprietate / teren - putnei

IMOBILIARE RĂDAUȚI

Acasă | Servicii | Ajutor | Despre noi | Contact

30,000€

Teren Str. Putnei

Str. Putnei

Teren
Teren Proprietate

Descriere

Mare teren industrial în apropierea localității Putnei, județul Iași. Are o suprafață de 30.000 mp și este situat la poarta de intrare a județului. Așchii vădute pe suprafața terenului pot fi utilizate pentru construcția unei fabrici.

A EDUARD
Văzdușan, Iași

Număr de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

Imobiliare.ro / licitații / terenuri agricole / județul Iași / teren - strada de vânzare - 72334542 / teren - 10 euro - 3500 mp - 2650342

licitații » Anunțuri Rezidențiale » Licitații » Agenții » Dezvolțatori » ImoExpert » Hartă site

Prima pagină » Licitații » Licitații terenuri agricole » Licitații terenuri agricole în Iași » Inspectații

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Pret pornire **35.000 EUR**
Comision 0% cumpărător

Artun publicat de:

DANIELA
B2 KAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574
Contactează pe WhatsApp

Pentru a vedea toate opțiunile noastre de licitații, vizitați www.imobiliare.ro sau contactați-ne pe dianabarzu9@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/8P6030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu preluarea datelor personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

Imobiliare.ro / licitații / terenuri agricole / județul Iași / teren - strada de vânzare - 72334542 / teren - 10 euro - 3500 mp - 2650342

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)
Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Tipărește anunțul | Distribuie | Ascunde anunțul | Setaază o problemă

Informații licitație

Termen finalizat

- Organizator: BIEI RUSU CRISTIAN
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr de dosar execuțional: 89/2013

De asemenea o licitație

IMUNIFICEZ PROPRIETATEA | ÎMI OPTINEZ DE CUMPARARE

Detalii

Terenul este situat pe Strada JALCAU și are suprafața de 3.500 mp (2 parcele de teren categoria de folosință "Tineret" conform CFI).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică.

Caracteristici			
Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	teren
		Clasă teren:	teren
		Cu structură pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516



imoradar24

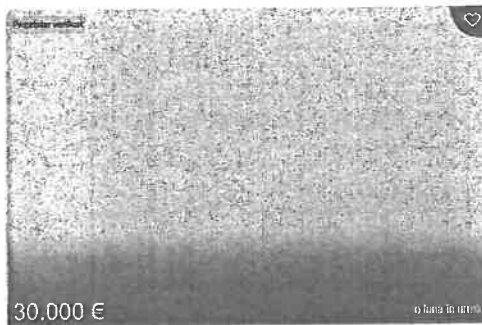
Radarul proprietăților din România

Adauga anunt gratis



Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acasa > Succese > Radauti > Vend teren in Radauti (Str. Valea Seaca)



30.000 €

o hana în urma

Salvază Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp

Publicat la 13.04.2021 Actualizat la 01.05.2021

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € Suprafață utilă: 2500 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € Suprafață utilă: 2500 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

Vand teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, prestat pentru constructii. - toate utilitatile sunt in eproun; - latime 12 m. Mai multe relatii la 0746 223 520.

Istoric Preț

Maxim Minim

21.000 €

22.600 €

13.400 €

7.500 €

6 €

13.04.2021

01.02.2022

Harta



Salvază Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp

Publicat la 13.04.2021 Actualizat la 01.05.2021





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 55765 Radauti

Nr. carte	42660
Ziua	23
Luna	09
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Toloci, Jud. Suceava		
Nr. cad.	Nr. topografic	Observații / Referințe
A3	55765	Teren parțial împrejmuit cu gard de piasa de sarmă.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15670 / 10/05/2020 Act Administrativ nr. 56, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 7836, din 12/05/2020 emis de PRIMĂRIA mun. Radauti;	A3
B1 Intravilan, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1	
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezambrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

76

Carte Funciară Nr. 55765 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din Cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 453/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

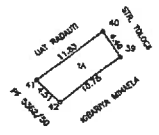
Data și ora generării,
22/09/2021, 09:00



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
A3 nr. 55765	50	MUN. RADAUTI, STR. TOLOCI - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
11656	RADAUTI	



A. Date referitoare la teren		Mențiuni
Categorie de folosință	Suprafața (mp)	
A	50	Imobilul este parțial împrejmuit
Destinație	Suprafața construită în mp (mp)	Mențiuni

Suprafața totală măsurată a terenului = 50 mp

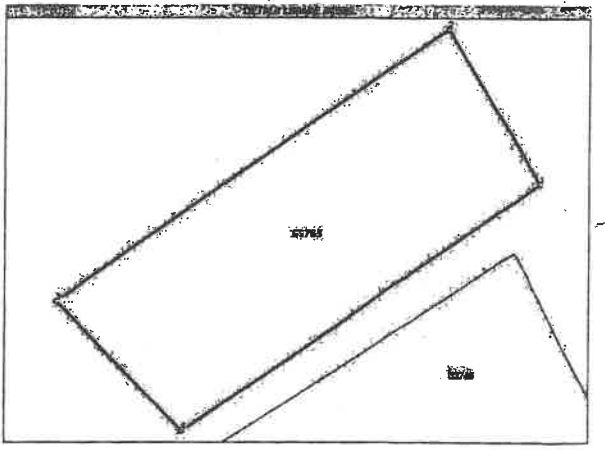
Executant: **AG. C. CONSULTING S.R.L.**
 Inspector: _____
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Secțiunea și parafă

Ștampă ANCP Suceava

Carte Funciară Nr. 55765 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
55765	50	Teren parțial împrejmuit cu gard de piasa de sarmă.

* Suprafața este determinată în planul de protecție stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. cad.	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	50	-	-	Teren parțial împrejmuit cu gard de piasa de sarmă.

Lungime Segmente

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	4.92
2	3	11.85
3	4	4.51
4	1	10.764

3) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbată ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57706, S = 37,00 mp

RADAUTI, STR. JALCAU, NR. 20, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

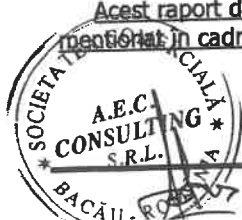
UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57706, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 37,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Jalcau, nr. 20, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57706, S = 37,00 mp – Radauti, str. Jalcau, nr. 20, jud. Suceava	1.815 lei	370 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii
Un lot de teren, intravilan, N.C. 57706, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Jalcau, nr. 20, jud. Suceava, in suprafata totala de 37,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării
Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.
Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.



1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construitibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 37,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, Jalcau, nr. 20, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 37,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Jalcau, NR. 20, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;

- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5

ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor comparatori, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu o rată reală de cumpărare.

- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.

- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și

viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în **stagnare**.

- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piața la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permise legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauți (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condiții de piață
- amplasament;
- suprafața de teren (mp);
- destinația / categoria de folosință a terenului;
- restricții de construire
- forma terenului.
- utilități;
- acces;
- deschidere la stradă.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARTELE CONSTRUCTIIA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Jalcau, jud. Suceava; în suprafața de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la

data evaluării la un pret de 10,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPURTI CONSTRUCTIIA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, în suprafață de 2.500,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 12,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPURTI CONSTRUCTIIA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, în suprafață de 3.045,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 9,85 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

Explicarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietății s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile compcurti construcțiilor și subiect a fost ajustată cu $\pm 25\% \div \pm 35\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 1.000,00$ mp afectează prețul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.
Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57706, S = 37,00 mp – Radauti, str. Jalcau, NR. 20, jud. Suceava	1.815 lei	370 €

Notă 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea tranzacționării.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru stabilirea prețului de tranzacționare, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Jalcau, nr. 20, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, Jud. Suceava
Numar cadastral	57706			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmisi	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Jalcau, nr. 20, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,99	-2,34
Suprafata teren proprietate (mp)	37,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,46	2,46	3,01
Ajustare valorica (euro)		3,46	2,46	3,01
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,04	-1,53	0,67
Ajustare totala neta		-0,04	-1,53	0,67
Ajustare totala bruta		6,96	6,45	5,35
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,696	0,538	0,543
PRET AJUSTAT		9,96	9,87	10,03
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			1.815 lei	
			370 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

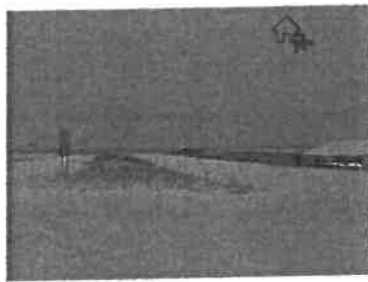
Imobiliare-radauti.ro/proprietate/teren-iz-publi



ALTA SCHE PLANOSI TERENURI MOPI TERENI

Teren Str. Putnei

30,000€



Teren
Teren neproprietar

Descriere

Unul teren situat în apropierea localității Putnei, pe strada Putnei

Are o suprafață de 3000mp și deschisă la șosea de carosabilă în Putnei

Adreț în vedere planșărie este posibil pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri

A. EDUARD

Youtuber laude

Nume

Număr de telefon

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suprafata-3500mp-teren-farmata-de-vaizare-2098030A/P/terea=7233454&id=1&id=2&id=3&id=4&id=5&id=6&id=7&id=8&id=9&id=10&id=11&id=12&id=13&id=14&id=15&id=16&id=17&id=18&id=19&id=20&id=21&id=22&id=23&id=24&id=25&id=26&id=27&id=28&id=29&id=30&id=31&id=32&id=33&id=34&id=35&id=36&id=37&id=38&id=39&id=40&id=41&id=42&id=43&id=44&id=45&id=46&id=47&id=48&id=49&id=50&id=51&id=52&id=53&id=54&id=55&id=56&id=57&id=58&id=59&id=60&id=61&id=62&id=63&id=64&id=65&id=66&id=67&id=68&id=69&id=70&id=71&id=72&id=73&id=74&id=75&id=76&id=77&id=78&id=79&id=80&id=81&id=82&id=83&id=84&id=85&id=86&id=87&id=88&id=89&id=90&id=91&id=92&id=93&id=94&id=95&id=96&id=97&id=98&id=99&id=100&id=101&id=102&id=103&id=104&id=105&id=106&id=107&id=108&id=109&id=110&id=111&id=112&id=113&id=114&id=115&id=116&id=117&id=118&id=119&id=120&id=121&id=122&id=123&id=124&id=125&id=126&id=127&id=128&id=129&id=130&id=131&id=132&id=133&id=134&id=135&id=136&id=137&id=138&id=139&id=140&id=141&id=142&id=143&id=144&id=145&id=146&id=147&id=148&id=149&id=150&id=151&id=152&id=153&id=154&id=155&id=156&id=157&id=158&id=159&id=160&id=161&id=162&id=163&id=164&id=165&id=166&id=167&id=168&id=169&id=170&id=171&id=172&id=173&id=174&id=175&id=176&id=177&id=178&id=179&id=180&id=181&id=182&id=183&id=184&id=185&id=186&id=187&id=188&id=189&id=190&id=191&id=192&id=193&id=194&id=195&id=196&id=197&id=198&id=199&id=200&id=201&id=202&id=203&id=204&id=205&id=206&id=207&id=208&id=209&id=210&id=211&id=212&id=213&id=214&id=215&id=216&id=217&id=218&id=219&id=220&id=221&id=222&id=223&id=224&id=225&id=226&id=227&id=228&id=229&id=230&id=231&id=232&id=233&id=234&id=235&id=236&id=237&id=238&id=239&id=240&id=241&id=242&id=243&id=244&id=245&id=246&id=247&id=248&id=249&id=250&id=251&id=252&id=253&id=254&id=255&id=256&id=257&id=258&id=259&id=260&id=261&id=262&id=263&id=264&id=265&id=266&id=267&id=268&id=269&id=270&id=271&id=272&id=273&id=274&id=275&id=276&id=277&id=278&id=279&id=280&id=281&id=282&id=283&id=284&id=285&id=286&id=287&id=288&id=289&id=290&id=291&id=292&id=293&id=294&id=295&id=296&id=297&id=298&id=299&id=300&id=301&id=302&id=303&id=304&id=305&id=306&id=307&id=308&id=309&id=310&id=311&id=312&id=313&id=314&id=315&id=316&id=317&id=318&id=319&id=320&id=321&id=322&id=323&id=324&id=325&id=326&id=327&id=328&id=329&id=330&id=331&id=332&id=333&id=334&id=335&id=336&id=337&id=338&id=339&id=340&id=341&id=342&id=343&id=344&id=345&id=346&id=347&id=348&id=349&id=350&id=351&id=352&id=353&id=354&id=355&id=356&id=357&id=358&id=359&id=360&id=361&id=362&id=363&id=364&id=365&id=366&id=367&id=368&id=369&id=370&id=371&id=372&id=373&id=374&id=375&id=376&id=377&id=378&id=379&id=380&id=381&id=382&id=383&id=384&id=385&id=386&id=387&id=388&id=389&id=390&id=391&id=392&id=393&id=394&id=395&id=396&id=397&id=398&id=399&id=400&id=401&id=402&id=403&id=404&id=405&id=406&id=407&id=408&id=409&id=410&id=411&id=412&id=413&id=414&id=415&id=416&id=417&id=418&id=419&id=420&id=421&id=422&id=423&id=424&id=425&id=426&id=427&id=428&id=429&id=430&id=431&id=432&id=433&id=434&id=435&id=436&id=437&id=438&id=439&id=440&id=441&id=442&id=443&id=444&id=445&id=446&id=447&id=448&id=449&id=450&id=451&id=452&id=453&id=454&id=455&id=456&id=457&id=458&id=459&id=460&id=461&id=462&id=463&id=464&id=465&id=466&id=467&id=468&id=469&id=470&id=471&id=472&id=473&id=474&id=475&id=476&id=477&id=478&id=479&id=480&id=481&id=482&id=483&id=484&id=485&id=486&id=487&id=488&id=489&id=490&id=491&id=492&id=493&id=494&id=495&id=496&id=497&id=498&id=499&id=500&id=501&id=502&id=503&id=504&id=505&id=506&id=507&id=508&id=509&id=510&id=511&id=512&id=513&id=514&id=515&id=516&id=517&id=518&id=519&id=520&id=521&id=522&id=523&id=524&id=525&id=526&id=527&id=528&id=529&id=530&id=531&id=532&id=533&id=534&id=535&id=536&id=537&id=538&id=539&id=540&id=541&id=542&id=543&id=544&id=545&id=546&id=547&id=548&id=549&id=550&id=551&id=552&id=553&id=554&id=555&id=556&id=557&id=558&id=559&id=560&id=561&id=562&id=563&id=564&id=565&id=566&id=567&id=568&id=569&id=570&id=571&id=572&id=573&id=574&id=575&id=576&id=577&id=578&id=579&id=580&id=581&id=582&id=583&id=584&id=585&id=586&id=587&id=588&id=589&id=590&id=591&id=592&id=593&id=594&id=595&id=596&id=597&id=598&id=599&id=600&id=601&id=602&id=603&id=604&id=605&id=606&id=607&id=608&id=609&id=610&id=611&id=612&id=613&id=614&id=615&id=616&id=617&id=618&id=619&id=620&id=621&id=622&id=623&id=624&id=625&id=626&id=627&id=628&id=629&id=630&id=631&id=632&id=633&id=634&id=635&id=636&id=637&id=638&id=639&id=640&id=641&id=642&id=643&id=644&id=645&id=646&id=647&id=648&id=649&id=650&id=651&id=652&id=653&id=654&id=655&id=656&id=657&id=658&id=659&id=660&id=661&id=662&id=663&id=664&id=665&id=666&id=667&id=668&id=669&id=670&id=671&id=672&id=673&id=674&id=675&id=676&id=677&id=678&id=679&id=680&id=681&id=682&id=683&id=684&id=685&id=686&id=687&id=688&id=689&id=690&id=691&id=692&id=693&id=694&id=695&id=696&id=697&id=698&id=699&id=700&id=701&id=702&id=703&id=704&id=705&id=706&id=707&id=708&id=709&id=710&id=711&id=712&id=713&id=714&id=715&id=716&id=717&id=718&id=719&id=720&id=721&id=722&id=723&id=724&id=725&id=726&id=727&id=728&id=729&id=730&id=731&id=732&id=733&id=734&id=735&id=736&id=737&id=738&id=739&id=740&id=741&id=742&id=743&id=744&id=745&id=746&id=747&id=748&id=749&id=750&id=751&id=752&id=753&id=754&id=755&id=756&id=757&id=758&id=759&id=760&id=761&id=762&id=763&id=764&id=765&id=766&id=767&id=768&id=769&id=770&id=771&id=772&id=773&id=774&id=775&id=776&id=777&id=778&id=779&id=780&id=781&id=782&id=783&id=784&id=785&id=786&id=787&id=788&id=789&id=790&id=791&id=792&id=793&id=794&id=795&id=796&id=797&id=798&id=799&id=800&id=801&id=802&id=803&id=804&id=805&id=806&id=807&id=808&id=809&id=810&id=811&id=812&id=813&id=814&id=815&id=816&id=817&id=818&id=819&id=820&id=821&id=822&id=823&id=824&id=825&id=826&id=827&id=828&id=829&id=830&id=831&id=832&id=833&id=834&id=835&id=836&id=837&id=838&id=839&id=840&id=841&id=842&id=843&id=844&id=845&id=846&id=847&id=848&id=849&id=850&id=851&id=852&id=853&id=854&id=855&id=856&id=857&id=858&id=859&id=860&id=861&id=862&id=863&id=864&id=865&id=866&id=867&id=868&id=869&id=870&id=871&id=872&id=873&id=874&id=875&id=876&id=877&id=878&id=879&id=880&id=881&id=882&id=883&id=884&id=885&id=886&id=887&id=888&id=889&id=890&id=891&id=892&id=893&id=894&id=895&id=896&id=897&id=898&id=899&id=900&id=901&id=902&id=903&id=904&id=905&id=906&id=907&id=908&id=909&id=910&id=911&id=912&id=913&id=914&id=915&id=916&id=917&id=918&id=919&id=920&id=921&id=922&id=923&id=924&id=925&id=926&id=927&id=928&id=929&id=930&id=931&id=932&id=933&id=934&id=935&id=936&id=937&id=938&id=939&id=940&id=941&id=942&id=943&id=944&id=945&id=946&id=947&id=948&id=949&id=950&id=951&id=952&id=953&id=954&id=955&id=956&id=957&id=958&id=959&id=960&id=961&id=962&id=963&id=964&id=965&id=966&id=967&id=968&id=969&id=970&id=971&id=972&id=973&id=974&id=975&id=976&id=977&id=978&id=979&id=980&id=981&id=982&id=983&id=984&id=985&id=986&id=987&id=988&id=989&id=990&id=991&id=992&id=993&id=994&id=995&id=996&id=997&id=998&id=999&id=1000

imobiliare.ro

Acasă Anunțuri Rezidențiale Licitații Agenții Dezvoltatori ImoExpert Hartă site

Prima pagină Licitații Licitații terenuri agricole Licitații terenuri agricole în România

Înapoi în lista

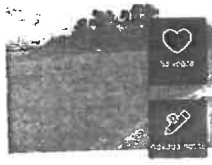
Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)

Actualizat în 2020-02

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Preț pornire: 35.000 EUR

Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de

DANIELA
E2 CAPITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară compunți ID-ul
anunțului X9P6030AP (ID: 2010042404004)

de pe Imobiliare.ro

* dianabaru@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
https://www.imobiliare.ro/anunț/9P
6030AP găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor
personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suprafata-3500mp-teren-farmata-de-vaizare-2098030A/P/terea=7233454&id=1&id=2&id=3&id=4&id=5&id=6&id=7&id=8&id=9&id=10&id=11&id=12&id=13&id=14&id=15&id=16&id=17&id=18&id=19&id=20&id=21&id=22&id=23&id=24&id=25&id=26&id=27&id=28&id=29&id=30&id=31&id=32&id=33&id=34&id=35&id=36&id=37&id=38&id=39&id=40&id=41&id=42&id=43&id=44&id=45&id=46&id=47&id=48&id=49&id=50&id=51&id=52&id=53&id=54&id=55&id=56&id=57&id=58&id=59&id=60&id=61&id=62&id=63&id=64&id=65&id=66&id=67&id=68&id=69&id=70&id=71&id=72&id=73&id=74&id=75&id=76&id=77&id=78&id=79&id=80&id=81&id=82&id=83&id=84&id=85&id=86&id=87&id=88&id=89&id=90&id=91&id=92&id=93&id=94&id=95&id=96&id=97&id=98&id=99&id=100

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)
Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen realizat

- Organizator: BEC Rusal Cristian
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr dosar execuțional: 83/2013

LEMNĂȘTE PROMĂNATEA

FOȘĂ QUETĂTE CUMPRĂRI

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3.500 mp (2 parcele de teren categorii de folosință "farmate" conform CP).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică

Caracteristici

Suprafața teren	3500 mp	Tip teren	farmata
Cat. folosire teren		Destinație teren	agricol
Civilitatea pe teren			Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

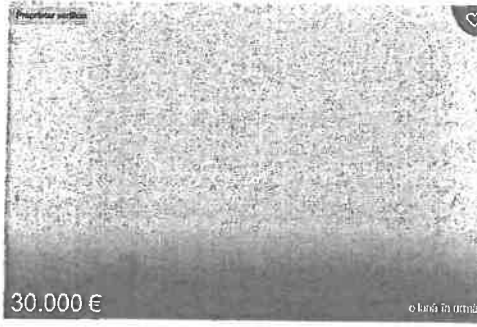
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/numar/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516



Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

Acasă > Suceava > Radauti > Vând teren în Radauti (Str. Valea Seaca)



30.000 €

o Land în urmă

Săculeț
0746223520
Chat WhatsApp
Publicat 13.04.2021

Vând teren în Radauti (Str. Valea Seaca)

Solicitează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/numar/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vând teren în Radauti (Str. Valea Seaca)

Solicitează o problemă

Detalii

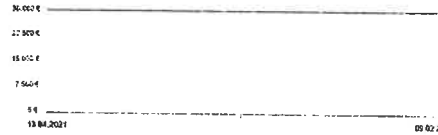
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vând teren intravilan în Radauti, strada Valea Seaca, potrivit pentru construcții. - foarte utilitate sunt în apropiere. - lățime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Hartă



Săculeț
0746223520
Chat WhatsApp
Publicat 12.04.2021





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57706 Rădăuți

Nr. cartea	16261
Zilă	23
Lună	04
Anul	2022
Cod verifică 1001349456	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment e (m)
7	1	6.01

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Ștereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Păzirea dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice în care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
02-05-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Liliana-Gabriela
Horatau

Referent,

(parafe și semnături)

Semnăt digitală de Liliana-Gabriela Horatau
Data: 2022.05.02 12:34:28 +E0300

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rădăuți Str. Jilcău, Nr. 20, Jud. Suceava

Nr. Cr.	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	57706	37	Teren neîmprejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16261 / 21/04/2022 Act Administrativ nr. hotărâre nr. 75, din 30/03/2022 emis de Consiliul Local al municipiului Rădăuți; Act Administrativ nr. adeverință nr. 6101, din 07/04/2022 emis de Primăria municipiului Rădăuți; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, CIF:4244148, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

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

131



Incheiere Nr. 16261 / 21-04-2022



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

Dosarul nr. 16261 / 21-04-2022

INCHEIERE Nr. 16261

Registrator: MARIA DUMBRAVA
Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI domiciliat în - privind Prima Înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
- Act Administrativ nr. hotărâre nr. 75/30-03-2022 emis de Consiliul Local al municipiului Rădăuți;
- Act Administrativ nr. adeverință nr. 6101/07-04-2022 emis de Primăria municipiului Rădăuți;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 5360/1, înscris în cartea funciară 30603 UAT Rădăuți având proprietarii: COMUNA POLITICĂ RĂDĂUȚI în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 57706
- Din o parte a parcelei 3660/1 din CFe 30603/Rădăuți s-a format imobilul 57706 care s-a transcris în CFe 57706/Rădăuți, asupra A.1 sub B.296 din cartea funciară 30603 UAT Rădăuți;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciară 57706 UAT Rădăuți;

Prezenta se va comunica părților:

GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI PRIN PFA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sel

Data soluționării, Registrator,

02-05-2022

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

Maria Dumbrava

Dumbrava

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Liliana-Gabriela Horatau

Horatau

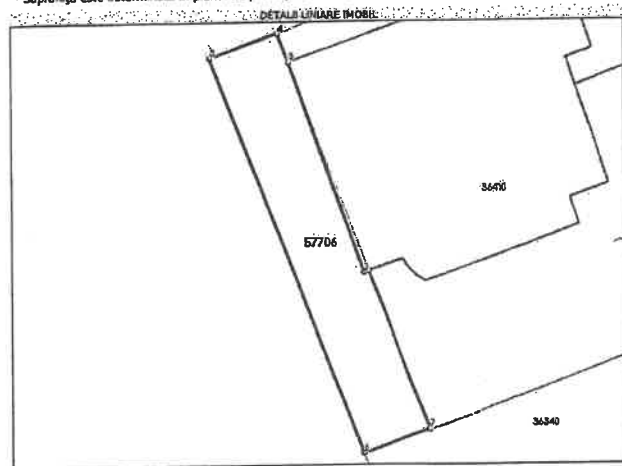
*) Cu excepție a actelor prevăzute la art. 52 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin OGD Nr. 700/2014.



Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
57706	37	Teren parțial împrejmuit cu gard.

* Suprafața este determinată în planul de protecție Ștereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intabulare	Suprafața (mp)	Tariful	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	construcții	DA	37	-	-	-	Teren parțial împrejmuit cu gard.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment e (m)
1	2	0.198
2	3	7.907
3	4	1.083
4	5	2.488
5	6	15.0
6	7	2.488

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:500

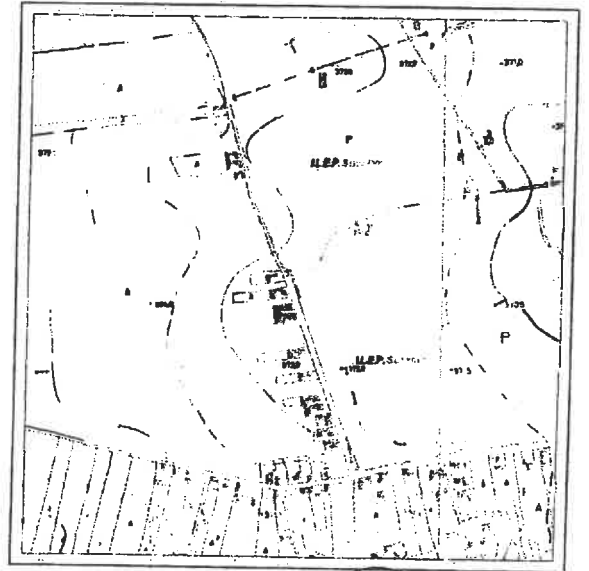
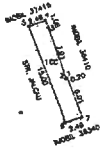
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57706	37	MUN. RADAUTI, STR. JALCAU, NR. 20 - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

TRAPEZUL: L-35-4-B-4-3-I

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
LOCALITATEA: RADAUTI

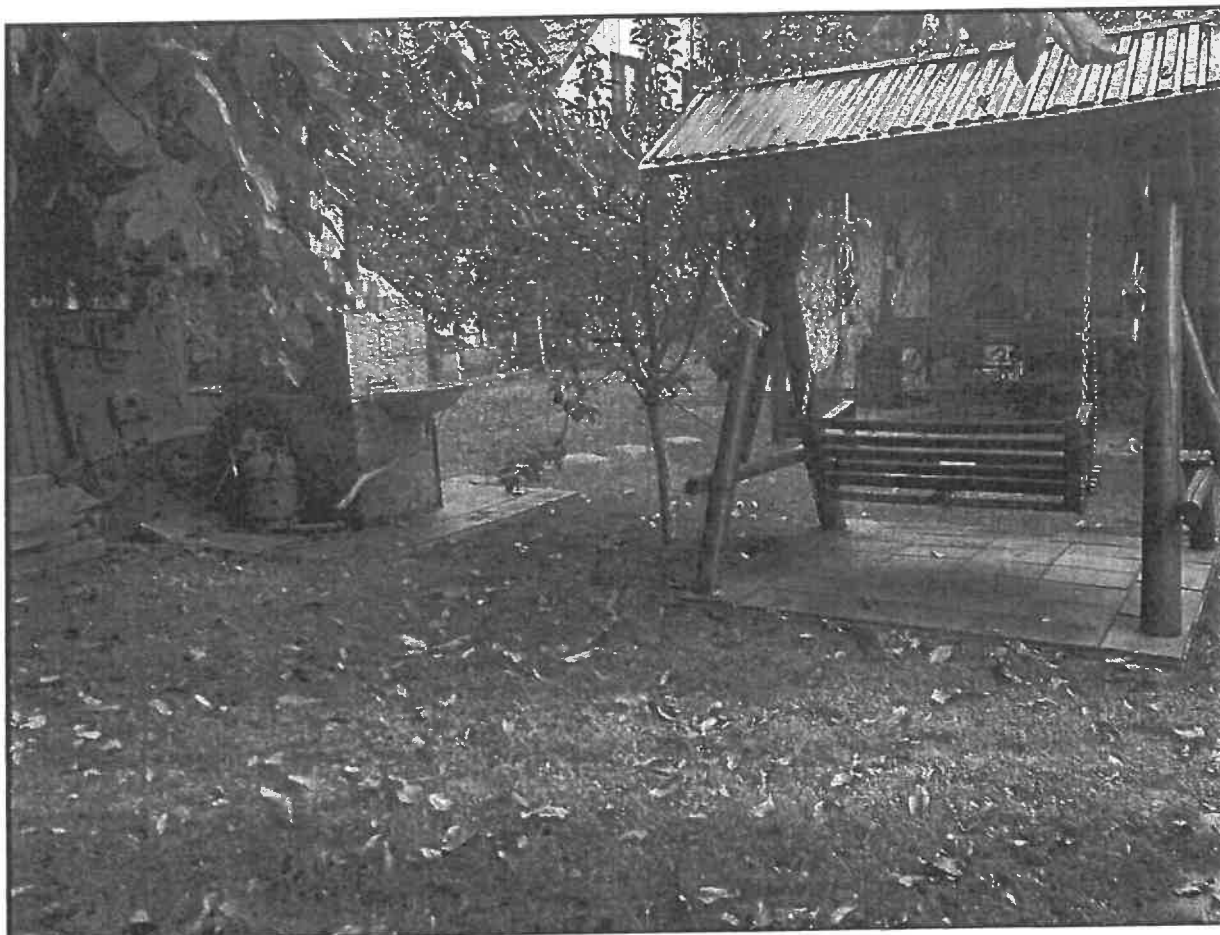


Digitally signed by
Constantin-Ionut Grigoras
Date: 2022.04.21 08:26:16
+03'00'

C. Categorie de foloasita		Suprafata (mp)		A. Date referitoare la teren	
	CC	37			Mentiiuni
					imobil partial invecinat cu carti
Total		37			
Cod		Destinatia		B. Date referitoare la constructii	
					Mentiiuni
Total					
Suprafata totala masurata a imobilului = 37 mp Suprafata din act = 37 mp					
Executat PIA GRIGORAS CONSTANTIN IONUT Cofirma autorizata de proiectare in domeniul constructiilor si amenajarii teritoriului urbanistic si amenajarii teritoriului rural		Inspector: 16261/2022 Cofirma introducerea imobilului in baza de date integrate si actualizarea cartei cadastrale Semnatura si parafa Petrica-Cozmin Negru Digitally signed by Petrica-Cozmin Negru Date: 2022.04.26 13:32:31 +03'00'			
ANCE SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA		Stampa BCFI Data:			



Nr. A.E.C. 1025/07.10.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57829, S = 98,00 MP

RADAUTI, STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA, FNJUD.

SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I: evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 57829, avand categoria de folosinta arabil, in suprafata totala de 98,00 MP, situat in mun. Radauti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata: Vanzare prin licitatie sau negociere directa.

Utilizatorul desemnat: Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.

Instructiunile evaluarii: Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.

Data evaluarii: 12.09.2022

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57829, S = 98,00 MP – Radauti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN, jud. Suceava	15.381 lei	3.136 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57829, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN, jud. Suceava, in suprafata totala de 98,00 MP, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezentza lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.



1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
 - locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
 - informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
 - evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
 - se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
 - se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
 - se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
 - se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
 - se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
 - din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
 - nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
 - estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
 - previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
 - se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
 - evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitant raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
 - inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
 - stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
 - aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
 - analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
 - estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 98,00 MP, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 98,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona centrala a mun. Radauti, pe str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

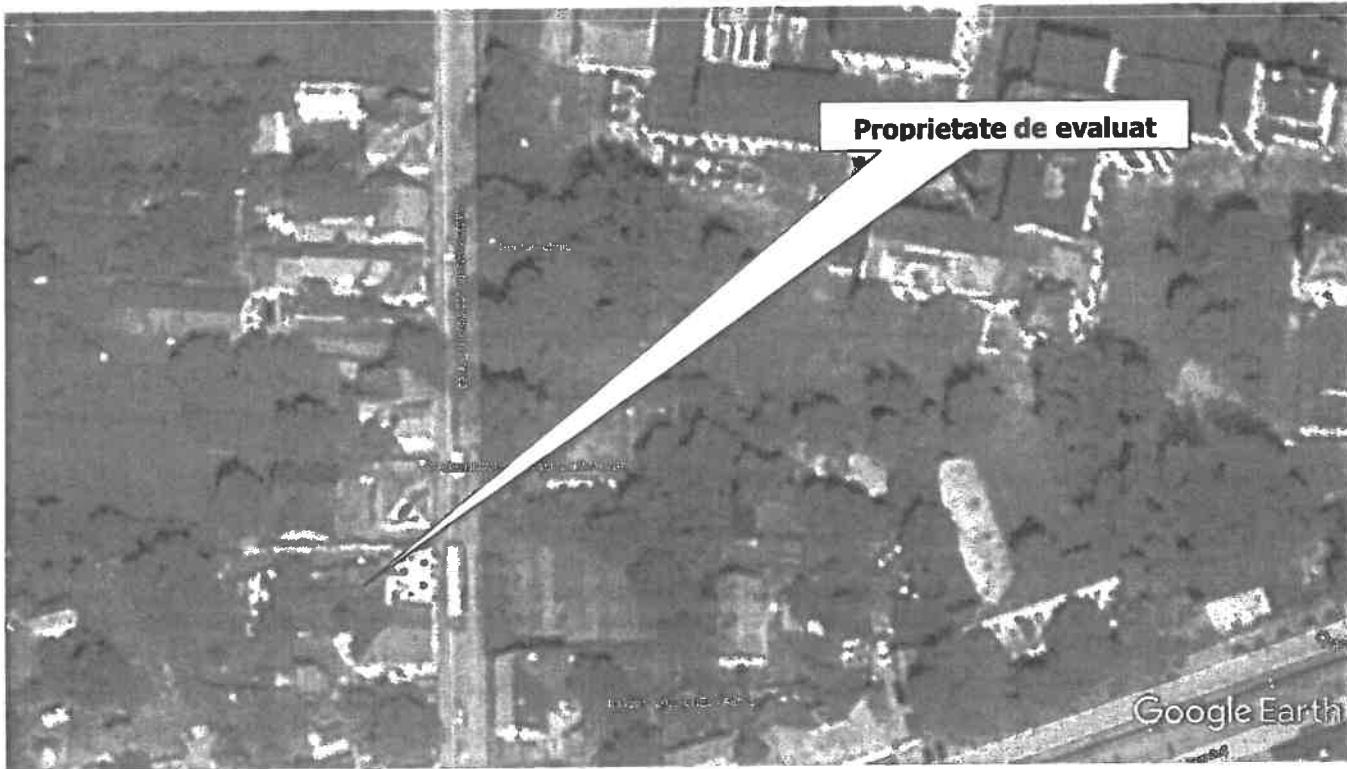
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

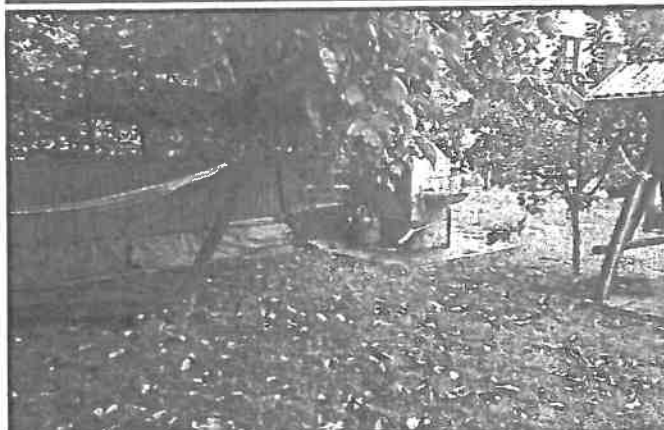
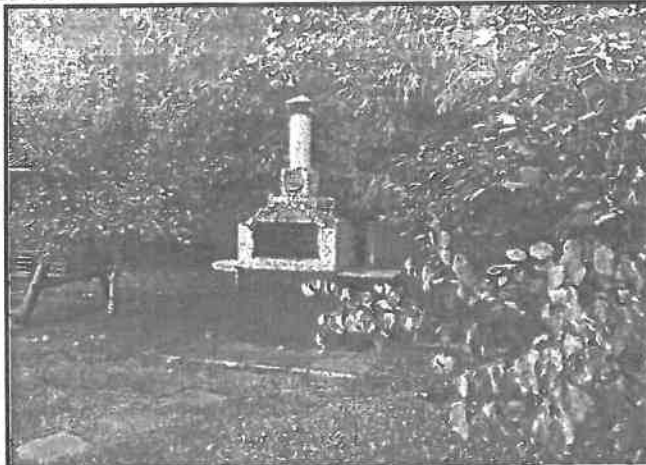
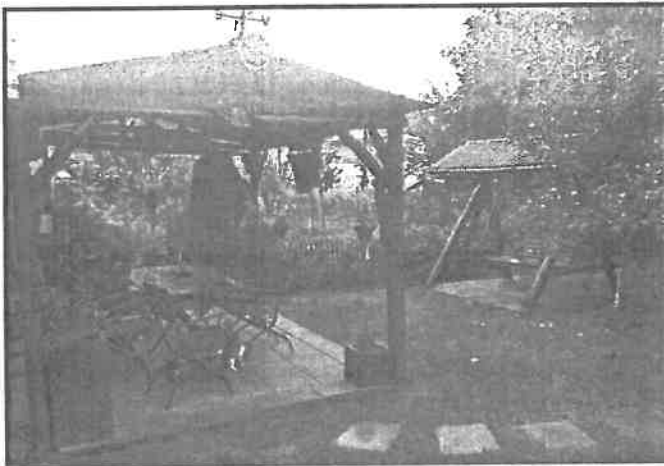
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate



pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participanților s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențială;
- Piața imobiliara comercială;
- Piața imobiliara industrială;
- Piața imobiliara agricolă;
- Piața imobiliara specială.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si prețuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecința, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va susține in continuare un nivel crescut al prețului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de prețurile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, deși va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, in sa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor si comportamentului participanților de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendințele curente, precum si schimbarile anticipate. Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatiile dintre cerere si oferta concurențiale de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Încetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria arabil. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip comercial - rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibrul cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 25,00 - 45,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia. "CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona centrală a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permișive legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauți (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condiții necesare imediat după cumpărare;
- condiții de piață
- amplasament;

- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. 1 Mai nr. 106, jud. Suceava, in suprafata de 1.150,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 34,78 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul romimo.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, zona Bogdan Voda, jud. Suceava, in suprafata de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 45,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul homezz.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Mihai Bodnar, jud. Suceava, in suprafata de 9.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 30,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 5\% \div \pm 25\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57829, S = 98,00 MP – Radauti, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, FN jud. Suceava	15.381 lei	3.136 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. C. D. Gherea, jud. Suceava	Radauti, str. 1 Mai nr. 106, jud. Suceava	Radauti, zona Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Bodnar, jud. Suceava
Numar cadastral	57829			
Provenienta informatii comparabile		ro01/ro01.ro	homezz.ro	obc.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		34,78	45,00	30,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,74	-2,25	-1,50
Pret ajustat (euro)		33,04	42,75	28,50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		33,04	42,75	28,50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. C. D. Gherea, jud. Suceava	putin mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-5,00%	-25,00%	-28,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,65	-10,69	-5,70
Suprafata teren proprietate (mp)	98,00	1.150,00	1.000,00	9.000,00
Ajustare		1,05	0,90	8,90
Ajustare valorica (euro)		1,05	0,90	8,90
Destinatia	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,60	-9,79	3,20
Ajustare totala neta		-0,60	-9,79	3,20
Ajustare totala bruta		2,70	11,59	14,60
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,078	0,258	0,487
PRET AJUSTAT		32,44	32,96	31,70
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			32,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			15.381 lei	3.136 €



COMPARABIL IDENTIFICATE

30 euro 9000 mp

obey/offer/teren-de-vanzare-intravilan-10-ari-2668503.html

Mesaje
Contul meu
Adauga sursa nou

Angelica
Pe C.A. din luna 2018
Act. RD la 09.23

Mai multe surse despre acest utilizator

Intrebari importante

0743 854 480 Trimite mesaj

Localizare

Redeaua, Suceava
la 10km de ora



○○○○○○○ ○

Postat 10 februarie 2022

Teren de vanzare intravilan

3 000 € Preț negociabil

PROMOȚIA REACTUALIZAREA

Personă fizică Extremități / Intravilan / Intravilan

Descriere

Teren intravilan de vânzare pe strada Mihai Bodroș. Terenul are o suprafață de 90 de ari, cu posibilitate de racordare la toate utilitățile, iar drumul este asfaltat. În apropiere se găsește școala Nr. 1. Prețul este de 3000€ pe AR, negociabil.

34,78 euro 1.150 mp

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenui/teren-intravilan/anunt-vand-gradina-11-5ari-in-or-radauti-str-1-mai-nr-106-cu-11m-front-la-strada-si-100m-adancime/g1152g721e2g78i113663588h5g3f2f.html

romimo.ro
o marca rumedia

Contul meu Favorite Agenti + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenui de vanzare / Teren intravilan

Vând grădină 11,5ari în or. Rădăuți, str. 1 mai nr.106, cu 11m front la stradă și 100m adâncime
Suceava, Rădăuți 📍 [Vezi pe harta](#)

40 000 EUR negociabil

0741739686

Descriere

Vând grădină 11,5ari în or. Rădăuți, str. 1 Mai nr.106, învecinată cu d-nul Teohancu Vasile, are 11m front la stradă și 100m adâncime, alături de o altă grădină pusă și ea în vânzare.

Tel. de contact: 0741739686 sau 07706294315.

preț negociabil

urmărește FOTO și harta

0741739686

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga lista

Trimite

Fa oferta

45 euro 1.000 mp

homezz.ro/teren-intravilan-10-ari-2668503.html

homeZZ.ro

Publicitate Creare Cont Raport + ADAUGĂ ALTE

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

Urmăritorul

VANZARE Teren, 1000 m²

Teren Intravilan 10 Ari

4.500 EUR

ID: 2668503

📍 Rădăuți, Suceava / Ultracentral

Teretriuri : 1000 m²

Imagine



Cele mai noi din zonă...



Zona: Ultracentral Suprafață teren: 1000 m² Tip teren: Construit

Clasificare teren: Intravilan

Situat în strada Bogdan Vodă (între herghelie și cimitirul nou) Utilități: Gaz și Energie electrice

Bujdoi Loni

0741047207 📞

TRIMITE MESAJ ✉️

ADAUGĂ LA FAVORITE 👤

SOLICITĂ VIZIONAREA 🏠

Aplicatia HomeZZ.ro

INSTALCAZ LA MIJ 📱

Google Play 📱 App Store 📱





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 57829 Radauti

Nr. cartea	29733
Fol.	98
Lini	07
Actul	2022

Semnat : cu semnatura
electronică autografa, cf. L.
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Constantin Dobrogeanu Ghirea, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	57829		98	Teren împrejmuit. Teren parțial împrejmuit cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29733 / 24/07/2022 Act Administrativ nr. 75, din 30/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 12378, din 21/07/2022 emis de PRIMĂRIA mun. Radauti; 61 Intabularea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT	
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și garduri	Referințe
NU SUNT	

152

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	6.629

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție șterse 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesionale, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON. - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării, 02-08-2022
Data eliberării, / /

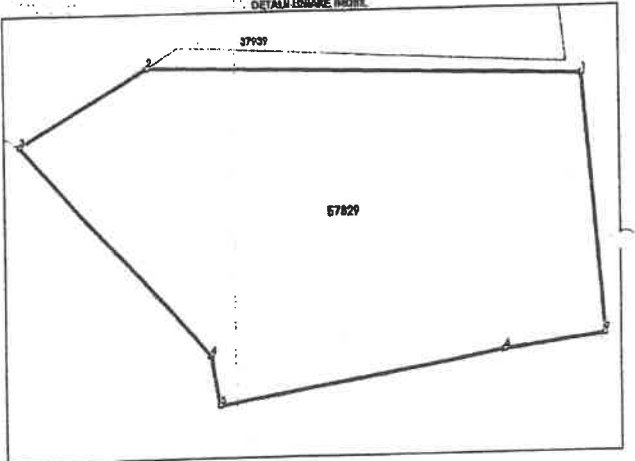
Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafe și semnături)

Referent,
(parafe și semnături)

Carte Funciară Nr. 57829 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57829	98	MUN. RADAUTI, STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHIREA, INTRAVILAN

Nr. Carte Funciară: RADAUTI



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categoria folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarifa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	98				Teren parțial împrejmuit cu gard.

Lungime Segmenta
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.42
2	3	3.846
3	4	7.389
4	5	1.321
5	6	7.652
6	7	2.588

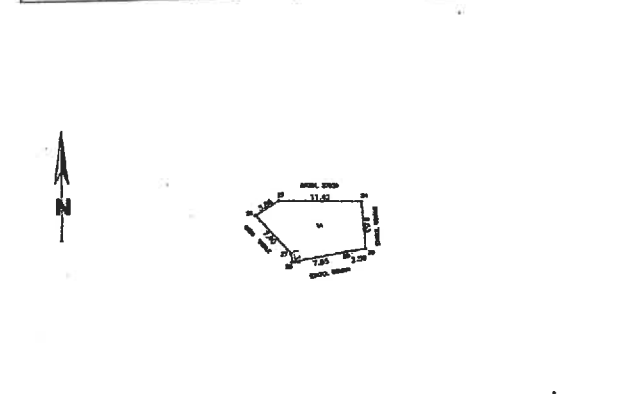
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001. Pagina 2 din 3
Estrasa pentru informare arhiva la adresa epe@anqip.ro Formular versiune 1.1

STATALEA COMERCIALA
CONSULTING S.R.L.
BACAU ROMANIA

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57829	98	MUN. RADAUTI, STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHIREA, INTRAVILAN

Nr. Carte Funciară: RADAUTI



Digitally signed by
Constantin-Ionut Grigoras
Location: OCHI SV, ILC, 0041
Date: 2022.07.26 10:00:35 +0300

Constantin-Ionut Grigoras

Nr. parțial	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Destinație	Suprafața construită (mp)
1	A	98		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 98 mp
Suprafața din act = 98 mp

Regi 26733/2022

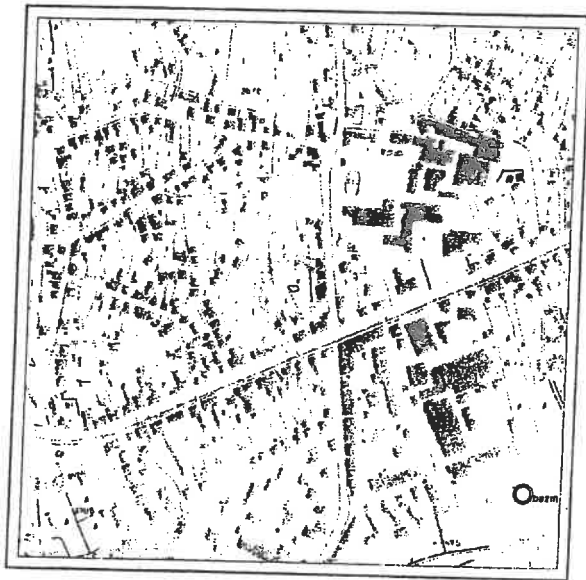
Danut-Arminiu Tiron
Semnat digital de Danut-Arminiu Tiron
Data: 2022.07.26 10:46:05 +0300

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1: 5000

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

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
LOCALITATEA: RADAUTI



INTOCMIT:





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57769, S = 195,00 mp

RADAUTI, STR. RECOLTEI, FN, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2022



2000

100

1000

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57769, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 195,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Recoltei, FN, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57769, S = 195,00 mp – Radauti, str. Recoltei, FN, jud. Suceava	9.564 lei	1.950 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57769, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. RECOLTEI, FN, jud. Suceava, in suprafata totala de 195,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimării valorii este 12.09.2022.



1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de concesionar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către concesionar următoarele acte juridice:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

1.9.1. Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;

- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 195,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Recoltei, FN, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

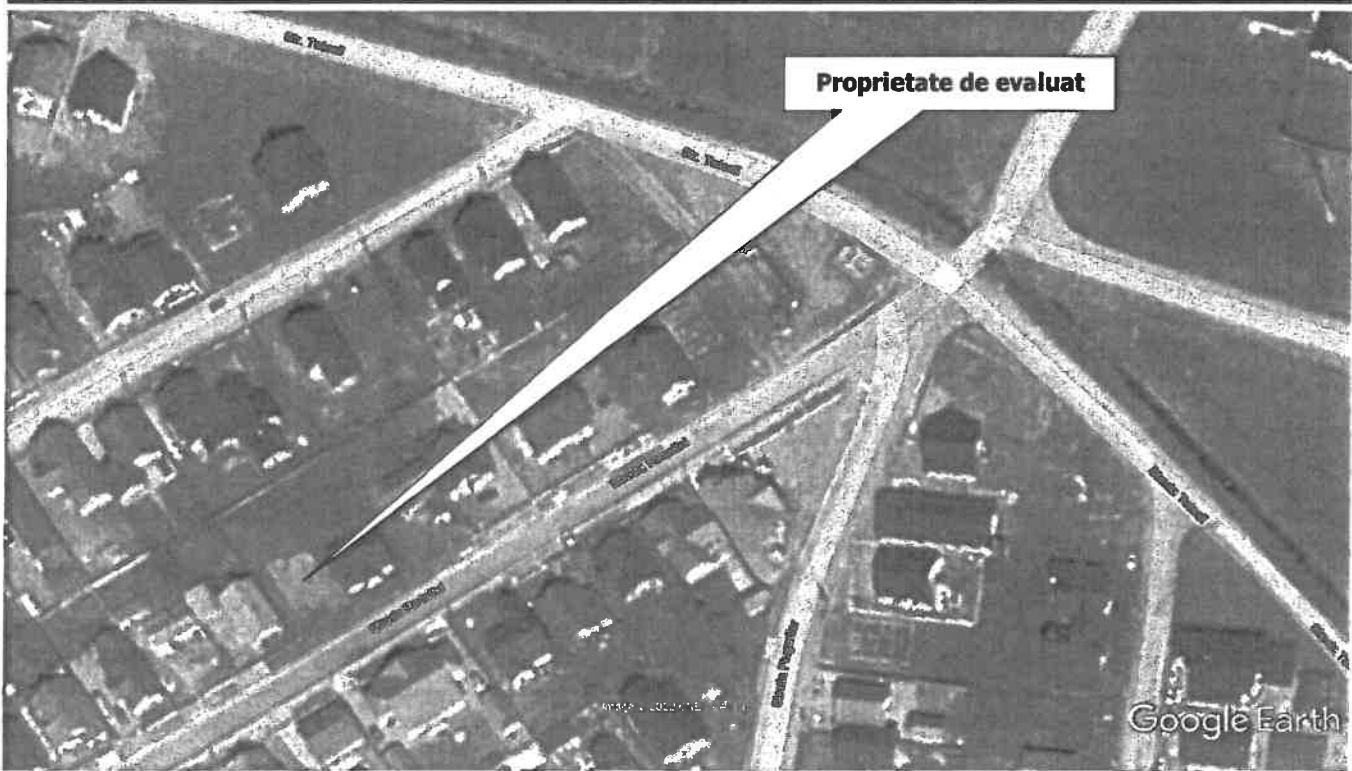
2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 195,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. recoltei, FN, jud. Suceava.

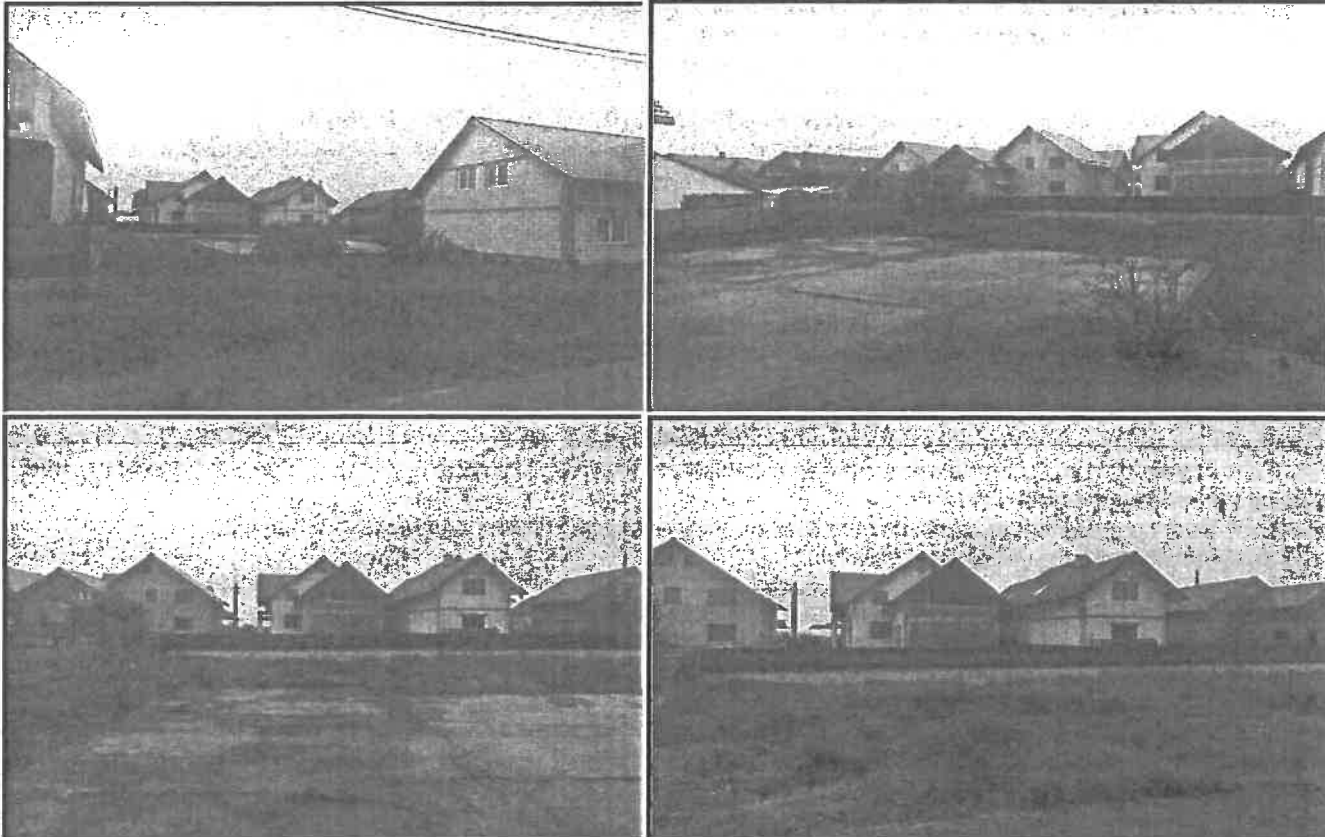
Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
 - Calitatea retelelor de transport: balast.
- Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:
- Retea urbana de energie electrica
 - Retea urbana de apa
 - Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie
Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori

mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențială;
- Piața imobiliara comercială;
- Piața imobiliara industrială;
- Piața imobiliara agricolă;
- Piața imobiliara specială.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta puțin elastica in comparatie cu cererea și prețuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecința, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere și oferta pentru aceasta zona va genera și va susține in continuare un nivel crescut al prețului de vanzare și al chiriilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, c aracterizata de prețurile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, deși va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, in sa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare și nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere și oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendințele curente, precum și schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatiile dintre cerere și oferta concurențiala de pe piata proprietatii evaluate.

Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5.2. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Radauti

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km².

Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zonă Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțiului, strada Papetăriei;
- Zonă Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea

sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;

- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.3. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriiilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediat de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiții imobiliare sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021.

Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriiilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că

anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta arabil. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone periferice** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferite de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiie, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la ropropetati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;

- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 20\% \div \pm 30\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57769, S = 195,00 mp – Radauti, str. Recoltei, FN, jud. Suceava	9.564 lei	1.950 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Recoitei, FN, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	57769			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheeltulei necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Recoitei, FN, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	195,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,31	2,31	2,85
Ajustare valorica (euro)		3,31	2,31	2,85
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,31	-1,12	0,98
Ajustare totala neta		0,31	-1,12	0,98
Ajustare totala bruta		6,31	5,73	4,72
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,631	0,477	0,479
PRET AJUSTAT		10,31	10,29	10,34
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			9.564 lei	1.950 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

imobiliare-radauti.ro/proprietate/teren-str-patnei

IMOBILIARE RĂDĂUȚI

Acasă NOUĂ ÎNDRĂGĂȘITĂ ÎN SĂCĂLE ADOPȚIE CĂUȚĂ

Teren Str. Patnei

30.000€



Teren
Terț Privatizat

Descriere

Vând teren situat în satul de Agrieș, județul Iași, în apropierea școlii și a bisericii. Terenul este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

Azișii în vedere plăgura este gata de construcție sau ca să poți să dezvolti un afaceri

Azișii
Vă rugăm să vă conectați

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole-functiunara-radauti-teren-3500mp-strada-jalcau-7233454-licitatie-18-06-2022

ter.ro

Acasă Ansambluri Rezidențiale Licitații Agenții Dezvoltatori Imobiliare Hartă site

Prima pagină Licitații Licitații terenuri agricole Licitații terenuri agricole în Rădăuți

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.06.2022

Preț pornire: 35.000 EUR

Comision: Din cumpărator

Anunț publicat de:

DANIELA
BZ MARTHA PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru o ofertă, te rugăm să contactezi direct anunțul 0759050574 (ID: 20004240141344), de pe Imobiliare.ro

dianabaru1@gmail.com

0744526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/18060304P găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către beneficiar.

TRIMITE MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole-functiunara-radauti-teren-3500mp-strada-jalcau-7233454-licitatie-18-06-2022

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi Hartă

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunțul Sesizează o problemă

Informații licitație

Termen referință

- Organizator: BD Pruiu Cristian
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr doar execuțional: 83/2013

CE ÎNTRĂNIT ÎN PROPRIETATE

12.06.2022

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3.500 mp și parcele de teren categoria de folosință "fânețe" conform CF.

Important: Se vinde în procedura de executare silită/ficțivă publică

Caracteristici



Suprafață teren	Tip teren	fânețe
3500 mp	Tip teren	fânețe
	Căpătare teren	estivarian
	Construcție pe teren	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

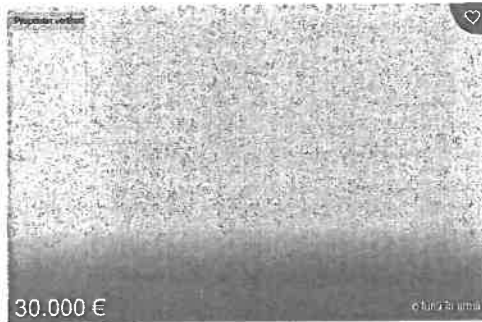
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 **imoradar24** Răscănuți proprietăților din România [Adaugă un alt rezultat](#)  1402 Uta

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

[Acces](#) > [Suceava](#) > [Radauti](#) > [Vand teren in Radauti \(Str. Valea Seaca\)](#)



30.000 €

© Bing/Aerial

 Salvare  Distribuie

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 11.01.2021 Actualizat pe 11.01.2021

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

[Solicitez o probă](#)

Detalii

Preț / m²: 12 € **Suprafață utilă** 2500 m²
Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

[Solicitez o probă](#)

Detalii

Preț / m²: 12 € **Suprafață utilă** 2500 m²
Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Construcții

Descriere

Vand teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, prestabil pentru constructii. - teren utilitabil sunt in apropiere. - latime 12 m. Mai multe detalii la 0746 223 520.

Istoric Preț

Maxim Minim



Harta



 Salvare  Distribuie

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 11.01.2021 Actualizat pe 11.01.2021





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57769 Radauti

3

Nr. cererea	23815
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022
Cod verificare	10011-01559

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Recozel, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57769		195	Teren neajmptat Teren partial imprejmptat cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

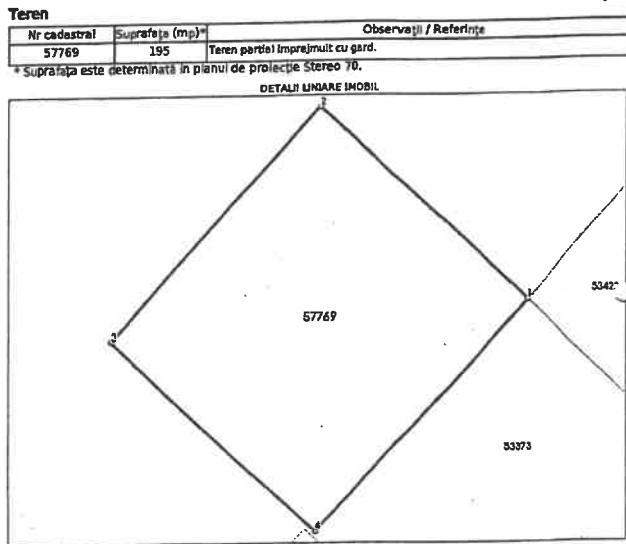
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
23815 / 14/06/2022 Act Administrativ nr. HCL nr.125 si Anexa HCL din 26/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.9688, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.9688, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
3/1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

16w

Anexa Nr. 1 La Partea I



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Data vitan	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	195				Teren partial imprejmptat cu gard.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,335
2	3	14,711
3	4	13,116
4	1	14,758

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 57769 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării, 21-06-2022	Asistent Registrator, DANIELA-BRINDUȘA MAXIM	Referent,
Data eliberării, / /	(parafa și semnătură)	(parafa și semnătură)
	Daniela-Brindusa Maxim	



Incheiere Nr. 23815 / 14-06-2022

ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 23815 / 14-06-2022

INCHEIERE Nr. 23815

Registrator: ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN
Asistent: DANIELA-BRINDUȘA MAXIM

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima Inregistrare a Imobilelor/juratiilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.Adeverinta nr.9688/09-06-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
-Act Administrativ nr.HCL nr.125 si Anexa HCL/26-05-2022 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. topografic 5373/1, înscris în cartea funciara 31662 UAT Radauti având proprietari: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 57769
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 57769 UAT Radauti;
- din o parte a parcelei 5373/1 s a format imobilul 57769 asupra A.1 sub B.77 din cartea funciara 31662 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Radauti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-șef

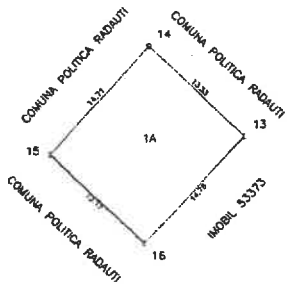
Data soluționării, 21-06-2022	Registrator, ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN Alina-Nicoleta Boloohan-Marian	Asistent Registrator, DANIELA-BRINDUȘA MAXIM Daniela- Brindusa Maxim
----------------------------------	---	---

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 500

Nr. cadastral 57789	Suprafata masurata a imobilului (mp) 195	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. RECOLTEI - INTRAVILAN
Unitate Administrativ-Teritoriala (UAT) RADAUTI		



Constantin-Ionut Grigoras
Digitally signed by
Constantin-Ionut Grigoras
Location: CCFI SV, B.C. 0041
Date: 2022.06.14 10:12:58
+0300'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă / de foloasă	Categorie	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	195	Imobil parțial înregistrat
Total		195	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafata construita în sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 195 mp			
Suprafata din act = 195 mp			

Executant, FFA GRIGORAS Căminul nr. 100, Str. 23815/2022, Băcău corespondența telefonică: 0238 238151, fax: 0238 238152 și corespondența scrisă: Str. 23815/2022, Băcău Sediul: Str. 23815/2022, Băcău Seria SV Nr. 0041 Categorie B C GRIGORAS CONSTANTIN IONUT A.N.C.P.I.	Inspector, Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numerelor de înregistrare Seria SV Nr. 0041 23815/2022 Anexa nr. 1
---	---

Data: 10.06.2022 Stampila BCFI Data:





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57713, S = 160,00 mp

RADAUTI, STR. JALCAU, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMENAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2022

1000

1000

1000

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 57713, avand categoria de folosinta arabil in suprafata totala de 160,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	12.09.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9047 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9..

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.09.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57713, S = 160,00 mp – Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	7.848 lei	1.600 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



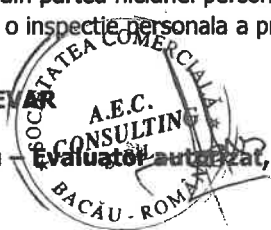
DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii
Un lot de teren, intravilan, N.C. 57713, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata totala de 160,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării
Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:
• Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
• Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.
Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 12.09.2022, respectiv: 1 euro = 4,9047 lei.



1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii ; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut

informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare. Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.09.2022, fiind un teren in suprafata totala de 160,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, Jalcau, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 160,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Jalcau, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea de gaz metan;
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare medii. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;

- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate. Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat: Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirit, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei; Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului; Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani, anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP).
BACĂU - ROMANIA

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întâzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință arabilă. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial - comercial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
 - **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
 - **echilibrul cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendința de stagnare în situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce

constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- cotații oferite de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala/comerciala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala/comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictii de construire
- forma terenului.
- utilitati;
- acces;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 25\% \div \pm 35\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.09.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57713, S = 160,00 mp – Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	7.848 lei	1.600 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnel, jud. Suceava
Numar cadastral	57713			
Provenientia informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,99	-2,34
Suprafata teren proprietate (mp)	160,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare (%)		3,34	2,34	2,89
Ajustare valorica (euro)		3,34	2,34	2,89
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,16	-1,65	0,55
Ajustare totala neta		-0,16	-1,65	0,55
Ajustare totala bruta		6,84	6,33	5,22
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,684	0,528	0,530
PRET AJUSTAT		9,24	9,75	9,90
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			10,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			7.848 lei	
			1.600 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

9,85 euro-3.045 mp

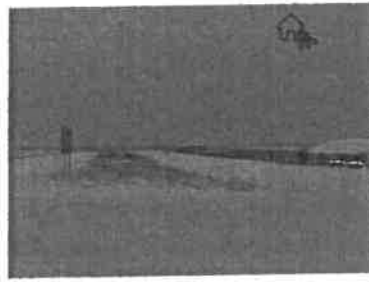
imobiliare.ro/proprietate/teren-ly-patnei/



HOME SERVICII CONTACT

Teren Str. Putnei

30,000€



Teren Str. Putnei

30 000

Descriere

Mare teren agricol în apropierea localității Putnei, pe strada Putnei

Are o suprafață de 3045 mp și este situat în zona de culturi agricole

Așadar în vederea performanței este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri

R. EDUARD
Vasilescu

Număr
E-mail

10 euro 3.500 mp executare silita 1

imobiliare.ro/licitatie-teren-agricol-ly-radauti/teren-fanata-de-vanzare-30P8030AP761ata-72334548licitatie-18000eur-2650942

imobiliare.ro

Acțiuni Ansambluri Rezidențiale Licitații Agenții Dezvoltatori ImmoExpert Hartă site

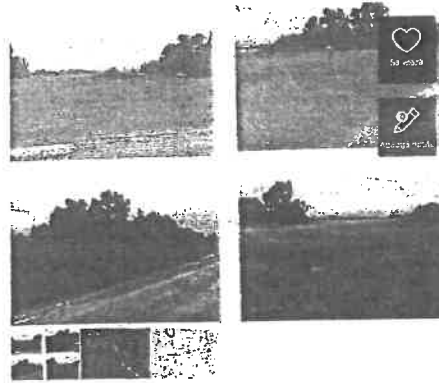
Teren 3500 mp strada Zalcau, Redauti (Licitatie)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Pret pornire **35.000 EUR**

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
ES MARITAL PORTFOLIO
MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru o solicitare operațiune sună la numărul de anunțuri 020 8030 AP (ID: 20100424010104) de pe imobiliare.ro

dianabaru19@gmail.com

0764526492

Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/30P8030AP găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către banca.

TRIMITI MESAJ

10 euro 3.500 mp executare silita 2

imobiliare.ro/licitatie-teren-agricol-ly-radauti/teren-fanata-de-vanzare-30P8030AP761ata-72334548licitatie-18000eur-2650942

imobiliare.ro

Pret pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Zalcau, Redauti (Licitatie)
Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Setați o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Teren nefolosit

- Organizație: BEI Rucu Cristian
- Loc desfășurare licitație: Rădăuți
- Număr dosar execuție: 89/2013

IMMOBILIARE

PE OPERAȚIA DE CUMPARARE

Detalii

Terenul este situat pe Strada Zalcau, are suprafața de 3.500 mp (2 parcele de teren categorii de folosință "fanata" conform CP).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică.

Caracteristici

Suprafață teren:	3500 mp	Tip teren:	fanata
		Căușcare teren:	netralizat
		Construcție pe teren:	Nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

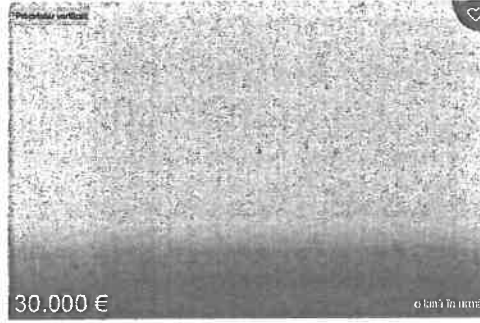
12 euro 2.500 mp 1

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

 **imoradar24** Radarul proprietăților din România   [Logout](#)

Teren de vânzare în Radauți la 30.000 €

[Acasă](#) > [Suprafața](#) > [Radauți](#) > [Vand teren în Radauți \(Str. Valea Seacă\)](#)



30.000 €

0 km² în teren

 Salvează  Distribuie

Direct în contact cu vânzătorul

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 12.04.2021 Actualizat pe 09.02.2022

Vand teren în Radauți (Str. Valea Seacă)

[Solicită o problemă](#)

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intreavilan	Tip terenuri:	Construcții

12 euro 2.500 mp 2

imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-radauti-1-2492516

Vand teren în Radauți (Str. Valea Seacă)

[Solicită o problemă](#)

Detalii

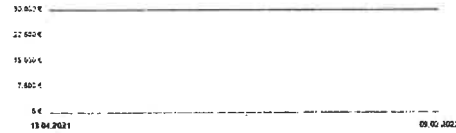
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă:	2500 m ²
Clasificare teren:	Intreavilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

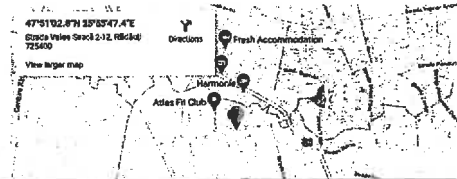
Vand teren intreavilan în Radauți, strada Valea Seacă, potrivit pentru construcție - toate utilitățile sunt în eproașerie; - lățime 12 m. Mei multe detalii la 0746.223.520.

Istoric Preț

[Maxim](#) [Minim](#)



Hartă



 Salvează  Distribuie

Direct în contact cu vânzătorul

0746223520

 Chat WhatsApp

Publicat pe 12.04.2021 Actualizat pe 09.02.2022





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57713 Radauti

Nr. carte	16257
Zona	DA
Luna	04
Anul	2022

Carte Funciară Nr. 57713 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Certificat prezenta extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sînt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
03-05-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU
Georgeta Davidescu
(parafe și semnătură)

Referent,

(parafe și semnătură)

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57713	160	Teren nelmprejmuit. Teren parțial lmprejmuit cu gard.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16257 / 21/04/2022 Act Administrativ nr. HCL 75, din 30/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Radauti, Anexa la HCL 75/2022; Act Administrativ nr. adeverinta 6101, din 07/04/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuale 1/1	
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

Radauti (2 parcele)
160 arabi + 37 CE
dom. Privat

167

0485.20 3302



Incheiere Nr. 16257 / 21-04-2022



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

Dosarul nr. 16257 / 21-04-2022

INCHEIERE Nr. 16257

Registrator: MIHAELA CĂLINESCU
Asistent: GEORGETA DAVIDESCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a Imobilelor/Furnizatorilor Individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr.HCL 75/30-03-2022 emis de Consiliul Local al municipiului Radauti, Anexa la HCL 75/2022;
-Act Administrativ nr.adeverinta 6101/07-04-2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211
Văzînd referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. topografic 5360/1, înscris în cartea funciară 30603 UAT Radauti avînd proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.3;
- Imobilul cu nr. cadastral 57713
- se notează că din o parte a p.f. 5360/1 s-a format imobilul nr. 57713, transcris în CFE 57713/Radauti asupra A.1 sub B.297 din cartea funciară 30603 UAT Radauti;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobîndire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciară 57713 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune în Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, Registrator,
03-05-2022 MIHAELA CĂLINESCU

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU

Digitally signed by Mihaela-Marținea Calinescu
Date: 2022.05.03 13:20:38 EEST

Georgeta Davidescu

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Legii Nr. 700/2014, evidențele de cadastru și carte funciară sînt întocbite și semnate de către ANCP.

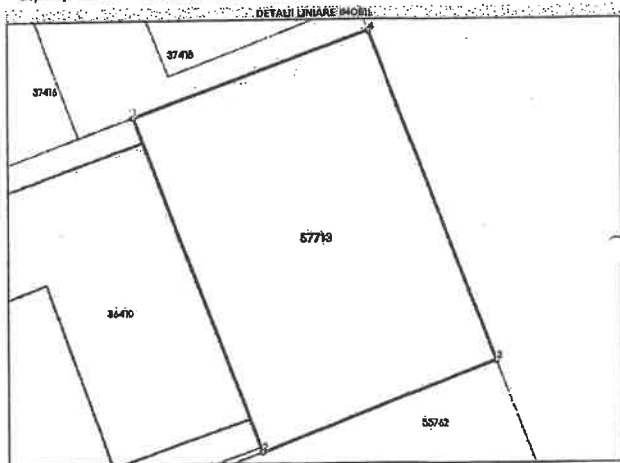


Carte Funciară Nr. 57713 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57713	160	Teren parțial lmprejmuit cu gard.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intabulare	Suprafața (mp)	Tarifa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabi	DA	160	-	-	-	Teren parțial lmprejmuit cu gard.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sînt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfîrșit	Lungime segment = (m)
1	2	15.214
2	3	10.854
3	4	14.998
4	1	10.534

** Lungimile segmentelor sînt determinate în planul de proiecție Sterco 70 și sînt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbată ce sînt mai mici decît valoarea 1 milimetru.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1:500

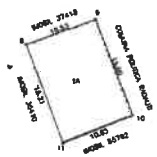
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57713	160	MUN. RADAUTI, STR. ZALCAU - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

TRAPEZUL: L-35-4-B-4-3-I

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
LOCALITATEA: RADAUTI



Constantin Ionut Grigoras
Digitally signed by Constantin Ionut Grigoras
Date: 2022.04.21 08:25:03 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Menzion
1	A	160	Imobil parțial înmărunțit cu sand
Total		160	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită în sal (mp)	Menzion
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 160 mp			
Suprafața din act = 160 mp			

Inspector
PFA GRIGORAS IONUT
Confirmare autentica a prezentei
conținutului și a corectitudinii informațiilor
conținute în planul de amplasament și delimitare a imobilului
Categorie I-C
GRIGORAS
CONSTANTIN
IONUT
AN.C.P.I.

Data: 11.04.2022

Inspector,
Confirm întocmirea imobilului în baza de date integrate și
atribuirea măsurătorii cadastrale
Semnatura și parafă

George Constantinovici
Semnat digital de
George Constantinovici
Data: 2022.04.28
10:09:40 +03'00'

16257/2022

Data: 11.04.2022

Președinte de ședință,
Consilier local
BOGAAN ADRIAN NICOLAU

[Handwritten signature]



Secretar al municipiului,
Marinică SOFFONI

[Handwritten signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI
FINANCIAR
23 02 13
Anul luna ziua