

## HOTĂRÂRE

**privind vânzarea directă a imobilului teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Viteazu, f.nr. identificat cadastral cu nr. 57857 din CF nr. 57857, în suprafață totală de 10 mp către [REDACTAT] beneficiar al dreptului de preemțiune**

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 98617/16.02.2023;
- raportul Serviciului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 98617/16.02.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 98647/24.02.2023 și nr. 98653/27.02.2023;
- cererea depusă de către [REDACTAT] la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 41886/02.09.2022 privind intenția de cumpărare a terenului de 15 mp situat în strada Mihai Viteazu f.n.
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- plan de încadrare în zonă scara 1:5000;
- CF 57857 eliberat de BCPI Rădăuți - suprafața 10 mp
- CF 37323 eliberat de BCPI Rădăuți - suprafața 13 mp
- Raportul de evaluare nr. AEC 1117/21.11.2022 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău;
- HCL nr. 172/2021 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru terenurile aflate sub garaje construite și amplasate pe proprietatea privată a municipiului Rădăuți și proprietatea statului român, Contract de închiriere nr. 39076/29.09.2021, contract de închiriere nr. 341/11.01.1995.
- A.C nr. 506/16.12.2021 și Proces verbal de recepție a terminarea lucrarilor nr. 39620/28.07.2022
- CVC nr. 498/2013 încheiat între [REDACTAT] S.R.L s [REDACTAT]
- Fisa mijlocului fix, nr. inventar 1105044367
- Prevederile **Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava**, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 (\*republicată\*) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. 1 lit. "a", art. 354, art. 355 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea imobilului teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Viteazu, f.nr., identificat cadastral cu nr. 57857 din CF nr. 57857, în suprafață totală de 10 mp către Boca Alina Iftimia, domiciliată în Radauți, strada Frinței nr. 30, CNP 2880301330536, beneficiar al dreptului de preemțiune.

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către [REDACTAT] în suprafața totală de 10 mp, în sumă totală de 1613 lei echivalentul a 330 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău nr. 1117/21.11.2022, pe care ni-l însușim și care constituie anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare - cumpărare în formă autentică și de înscriere în cartea funciară pentru suprafața de teren descrisă la art. 1, vor fi suportate de cumpărător.

**Art. 4.** Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

**Art. 5.** Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare- cumpărare.

**Art. 6.** Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 7.** După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre;

**Art. 8.** Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

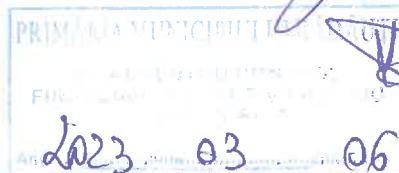
Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Aurel OLAREAN

Rădăuți, 27.02.2023

Nr. 64



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General Municipiu,  
Marinică SOFRONI



Anexa nr. \_\_\_\_\_ la HCL nr. 66 / 27.02.2023

Nr. A.E.C. 1117/21.11.2022

și conține 19 pagini.

# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57857, S = 10,00 mp****RADAUTI, STR. MIHAI VITEAZU, 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.

**NOIEMBRIE 2022**

**REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR**

**Subiectul evaluat:** Teren intravilan, cu N.C. 57857, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 10,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Viteazu, 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:** 07.11.2022

**Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:** 4,8871 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 Domeniului privat al Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 07.11.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
<b>Teren, N.C: 57857, S = 10,00 mp – Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava</b>	<b>1.613 lei</b>	<b>330 €</b>

**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. 57857, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava, in suprafata totala de 10,00 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. 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 Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimitatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimitatia 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 07.11.2022.

### 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 07.11.2022, respectiv: 1 euro = 4,8871 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 declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Domeniului privat al 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 granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile deținute 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 dețin 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 instanța 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;
- 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 inscise 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 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.

### 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 07.11.2022, fiind un teren in suprafata totala de 10,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Viteazu, 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 10,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona centrala a mun. Radauti, pe str. Mihai Viteazu, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

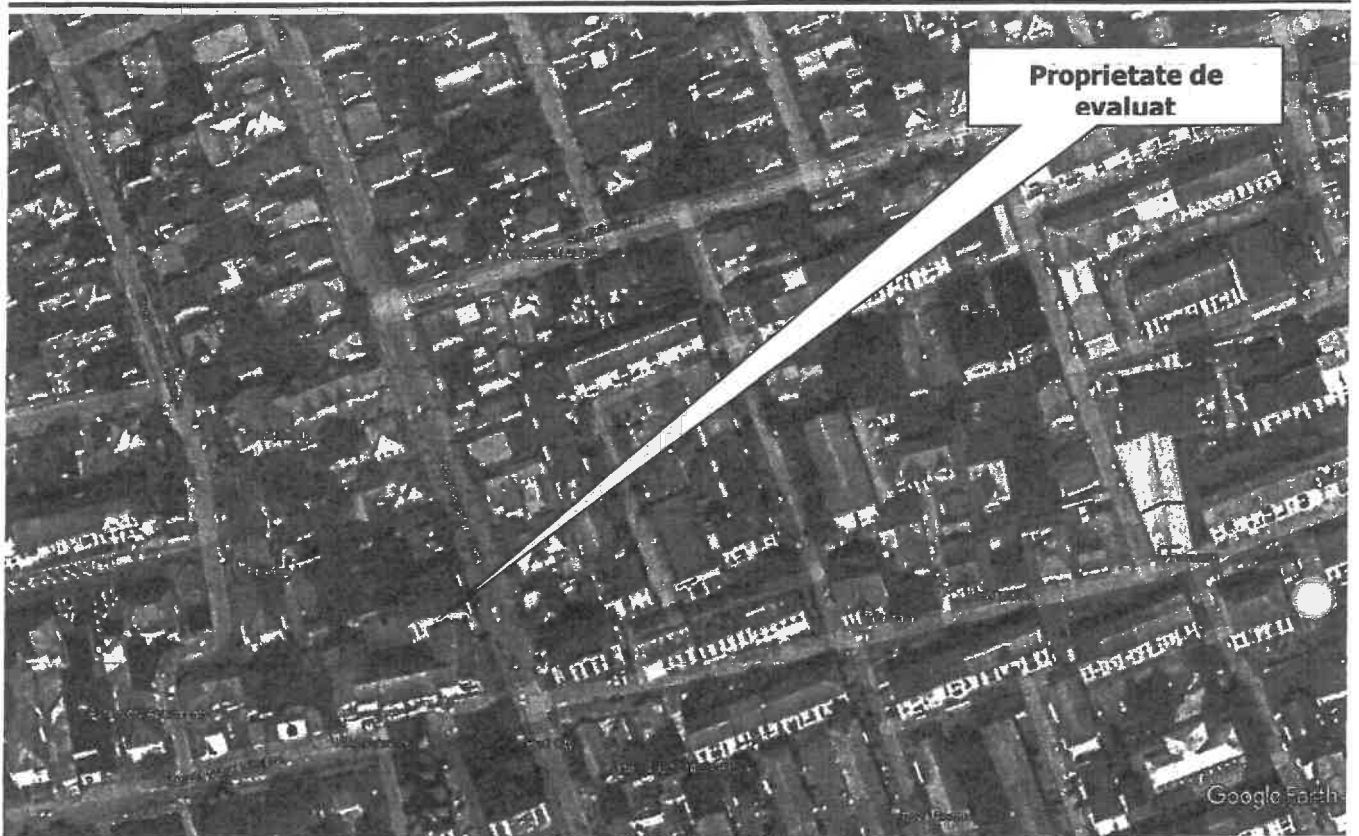
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

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 centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**



**GALERIE FOTO**



**2.5. Analiza pieței**

**2.5.1. Date generale ale pietei imobiliare**

O piata imobiliara poate fi defnita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt defnite 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 piete imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențiala;
- Piața imobiliara comerciala;



- 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 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 chirilor 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.

### 2.5.3. 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 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km<sup>2</sup>. 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 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 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 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 ANCP1).

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 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 curți construcții. 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%.

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 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, 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 aceasta oferta.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava, in suprafata de 1.600,00 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 storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava, in suprafata de 2.300,00 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 storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

**Explicarea 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  $\pm 25\%$ ;
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 07.11.2022, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
<b>Teren, N.C. 57857, S = 10,00 mp – Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava</b>	<b>1.613 lei</b>	<b>330 €</b>

**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.

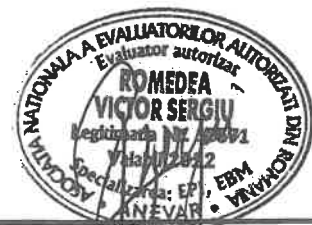
Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale.

**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. Mihai Viteazu, jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Scruntari, jud. Bacau	Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava
Numar cadastral	57857			
Provenienta informatii comparabile		homezz.ro	storia.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	45,00	45,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,25	-2,25
Pret ajustat (euro)		42,75	42,75	42,75
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 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)		42,75	42,75	42,75
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-10,69	-10,69	-10,69
Suprafata teren proprietate (mp)	10,00	1.000,00	1.600,00	2.300,00
Ajustare		0,99	1,59	2,29
Ajustare valorica (euro)		0,99	1,59	2,29
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 in 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
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>-9,70</b>	<b>-9,10</b>	<b>-8,40</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>-9,70</b>	<b>-9,10</b>	<b>-8,40</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>11,68</b>	<b>12,28</b>	<b>12,98</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,260</b>	<b>0,273</b>	<b>0,288</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>33,05</b>	<b>33,65</b>	<b>34,35</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>33,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>1.613 lei</b>	
			<b>330 €</b>	



# COMPARABILE IDENTIFICATE

homezz.ro/teren-intrevilan-10-ari-2868303.html

**VANZARE** Teren, 1000 m<sup>2</sup>  
**Teren Intravilan 10 Ari**

**4.500 EUR**

ID 2868303

☑️ Radauti, Suceava / Ultracentral

Terenuri | 1000 m<sup>2</sup>

Imagine



Cele mai noi din zonă...



Zona **Ultracentral** Suprafață teren **1000 m<sup>2</sup>** Tip teren **Construibil**  
Clasificare teren **intrevilan**

Situat în strada Bogdan Vodă (între herghelie și cimitirul nou) Utilități Gaz și Energie electrica

**Bujdei Lori**

☎️ **0741047207**

✉️ TRIMITE MESAJ

♥️ ADAUGĂ LA FAVORITE

👁️ SOLICITĂ VIZIONAREA

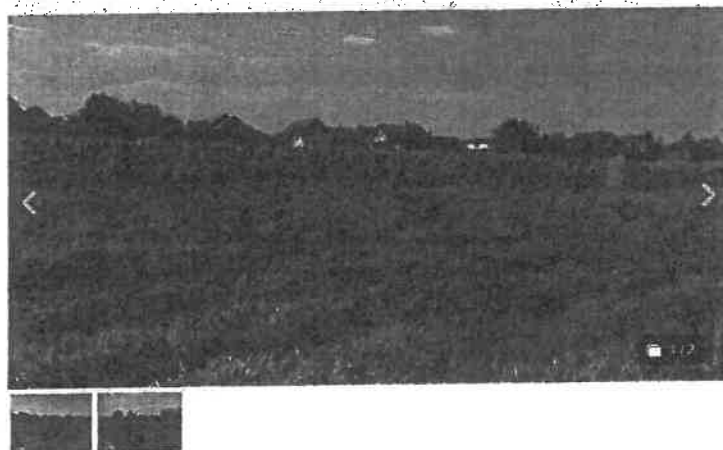
**Aplicația HomeZZ.ro**

↓ INSTALEAZĂ ACUM

📱 Google Play 📲 App Store *gratuit*

storia.ro/oferta/teren-16-ari-de-vanzare-str-scruntari-IDqK97.html?Zde=457032

← **Înapoi la listă** Teren de Vanzare > Suceava > Radauti > Strada Scruntari > Teren 16 ari de vânzare - Str. Scruntari



**Teren 16 ari de vânzare - Str. Scruntari**  
☑️ Suceava (judet), Strada Scruntari

**72 000 €**  
45 €/m<sup>2</sup>

**Prezentare generala**

📏 Suprafața	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>	📍 Tip teren	cere informatii
📐 Inclinatie	<b>plat</b>	🔒 Siguranta	cere informatii
👁️ Vizionare la distanta	cere informatii	👤 Tip vânzator	agentie

Raporteaza

Agentie imobiliara

**Imobiliare Radauti**  
Agentie  
0747 532 559

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia Imobiliars)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♥️ Salveaza la Favorite



16

# COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/afeta/teren-16-ari-de-vnzare-str-scruntari-IDqKP7.html#2de4a57032

◆ Suceava (judet), Strada Scruntari

1 600 m<sup>2</sup>

72 000 €

♥ Salveaza la Favorite

Contact

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

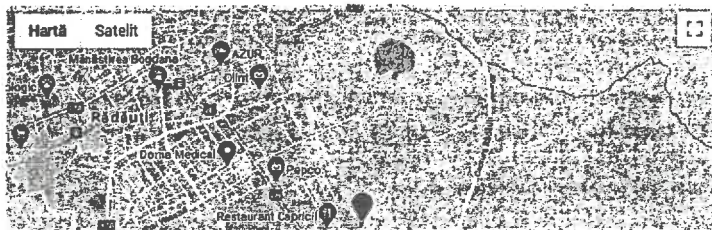
## Descriere anunt

De vânzare teren cu suprafața de 16 de ari, potențial pentru construcții rezidențiale. Terenul este conectat la curent, gaz, urmând în scurt timp să beneficieze și de apă-canal. Mal multe detalii la 0747 532 559. Prețul este de 4500 euro/ari.

## Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

## Harta



storia.ro/ro/afeta/teren-23-de-ari-str-scruntari-IDqKP7.html#2de4a57032

storia

Imobiliare Radauti  
Agentie  
0747 532 559

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inalte de a efectua o vizita, multumesc

120 / 2000

Administramentul acestor date este S.C. OLIU Radauti Suceava S.R.L. Pina de la noi, mlaie

Vreau sa primesc alerte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportaza

Agentie imobiliara

Imagini la lista

Tereni de Vanzare > Suceava > Radauti > Strada Scruntari > Teren 23 de ari - Str. Scruntari

Teren 23 de ari - Str. Scruntari  
9 Suceava (judet), Str. de Scruntari

103 500 €  
45 €/m<sup>2</sup>

Prezentare generala

Suprafata	2.300 m <sup>2</sup>	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie



# COMPARABILE IDENTIFICATE

stocare.ro/terea/teren-23-de-ari-drum-scrumari-IDQWV.html#2de457032

Suceava (judet), Strada Scrumari

2300 m<sup>2</sup>

103 500 €

Salveaza la Favorite

Contact

Adaugați Suceava (locuitor)

Vezi toate ofertele

## Descriere anunt

De vânzare teren cu suprafața de 23 de ari, potențial pentru construcții rezidențiale. Terenul este conectat la curent, gaz, urmând în scurt timp să beneficieze și de apă-canal. Mai multe detalii la 0747 532 559. Prețul este de 4500 euro/ar.

## Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranța	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

## Harta



18





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 57857 Radauti

Nr. cartea	33957
Zona	19
Luna	08
Anul	2022



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Mihai Viteazu, jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
AL	57857	10	Teren neînfrumusețat; Teren aflat în garajului.

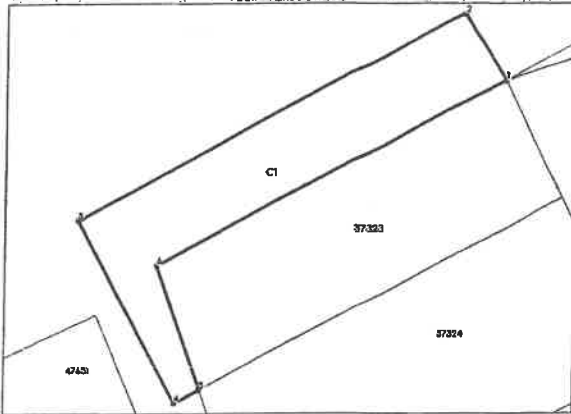
**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33957 / 19/08/2022 Act Administrativ nr. hotarare nr. 177, din 26/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti, Anexa; Act Administrativ nr. adresa nr. 13730, din 11/08/2022 emis de PRIMARIA mun. Radauti; B1 Inscrisoare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -domeniul privat	
C. Parcea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

188

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
57857	10	Teren aflat în garajului.

\* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.  
DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	leza vitan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	CUZII constructii	DA	10	-	-	-	

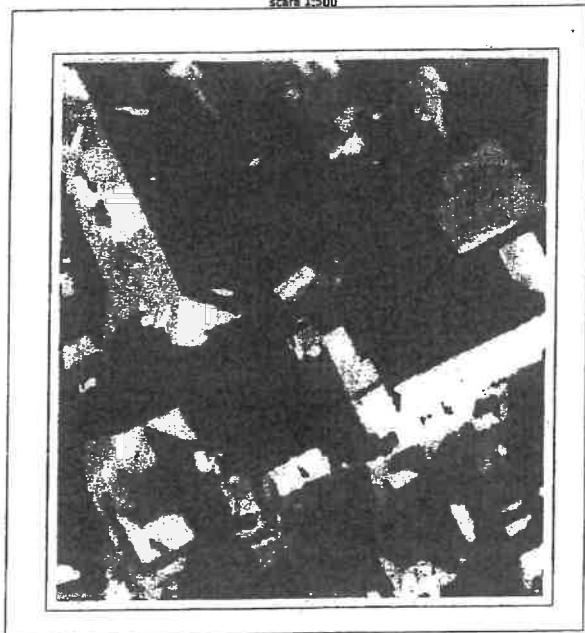
**Date referitoare la constructii**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (imp)	Situație juridică	Observatii / Referinta
AL.1	57857-C1	constructii anexa	10	Fără acte	Se construiește în sol 10 mp; GARAJ, nu face obiectul înscrisurilor în Crt.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	1.258
2	3	8.987
3	4	3.341
4	5	0.459

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 57857 / UAT Radauti  
Incastrare în zonă  
scara 1:300



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 57857 / UAT Radauti



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

Localitate: Radauti, Str. Volovabului nr.39, Sc. A și B

Nr. cartea	33957
Zona	19
Luna	08
Anul	2022

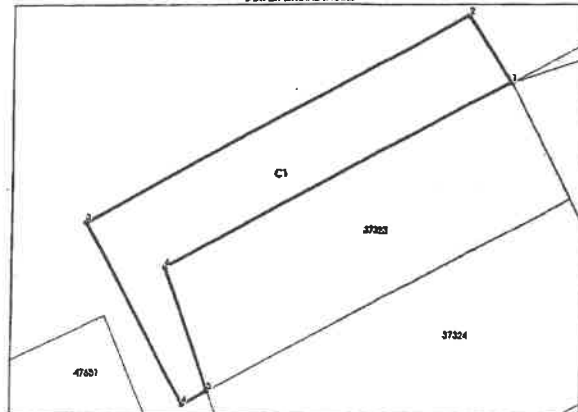
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 57857 / UAT Radauti

TEREN intravilan  
Adresa: Loc. Radauti, Str. Mihai Viteazu, jud. Suceava Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observatii / Referinta
57857	10	Teren aflat în garajului.

\* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



18

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosinta	Inca vitan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Observatii / Referinta
1	curd constructii	DA	10			
TOTAL:			10			

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
AI.1	57857-C1	constructii anexa	10	fara acte	GARAJ - Nu face obiectul inscrierii in CF.

**Lungime Segmente**

1) Valorile numerelor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct Sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.258
2	3	6.987
3	4	3.341
4	5	0.459
5	6	2.118
6	1	6.256

== Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Strans 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 == Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca Informatiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI SUCEAVA la data: 24-08-2022.  
 Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului și publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

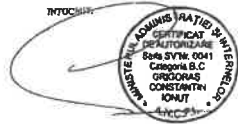
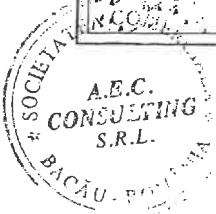
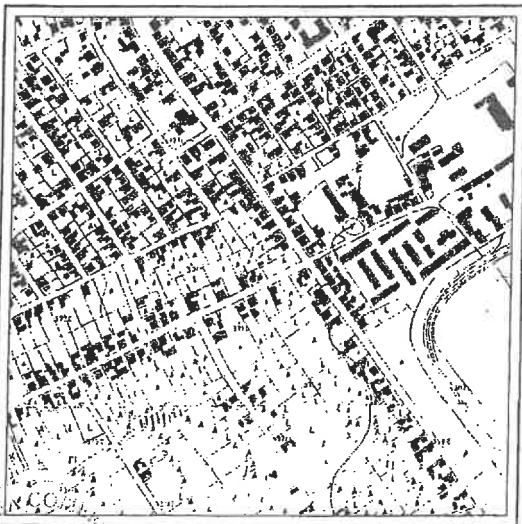
Consilier/inspector de specialitate,  
**ALINA CIOBANIUC**

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Scara: 1:5000

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

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT  
 LOCALITATEA: RADAUTI

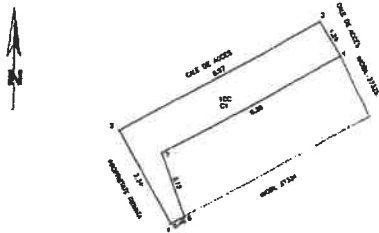


17

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:100

Nr. cadastral 57857	Suprafata masurata a imobilului (mp) 10	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. MIHAI VITEAZULI - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Institiia Administrativ Teritoriala (IAT) RADAUTI	



Constantin-  
Ionut Grigoras

Digitally signed by  
Constantin-Ionut Grigoras  
Location: OCPI SV, B.C. 0041  
Date: 2022.08.19 13:17:52  
+0300

A. Date referitoare la teren			
No. parcelă	Clasificarea de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	OC	10	teren delimitat dar nu construit
Total		10	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
1	CI	10	GARAJ - nu face obiectul înscrisii
Total		10	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 10 mp  
Suprafața din sol = 10 mp

Procesant,  
**PIA GRIGORAS din CONSTANȚA IONUT**  
Conținutul prezentei declarații este corect și veritabil în toate aspectele și este în conformitate cu realitatea și cu datele din teren.

DE ALTECELAZARE  
Soluția nr. 041  
Data 2022.08.19  
Categorie B.C.  
**CONSTANTIN IONUT GRIGORAS**  
S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.

Inspector,  
Confirma introducerea în bazele de date integrate și atribuirea automată a categoriei terenului și parcelă

33957/202233

Alina-Rodina Ciobanu  
Digitally signed by Alina-Rodina Ciobanu  
Date: 2022.08.19 13:20:49 +0300

Semnifica BCFI Data:

Inchelere Nr. 33957 / 19-08-2022



ANCFI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

Dosarul nr. 33957 / 19-08-2022

INCHEIERE Nr. 33957

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC  
Asistent: DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU

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.hotarare nr. 172/26-08-2021 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti, Anexa;

-Act Administrativ nr.adeverinta nr. 13730/11-08-2022 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

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 57857
- Imobilul cu nr. topografic 4696/15, înscris în cartea funciara 31370 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1;
- din o parte a p.f. 4696/15 se formează imobilul 57857, care se transcrie în CFe 57857 Radauti asupra A.1 sub B.62 din cartea funciara 31370 UAT Radauti;
- se întăbește 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 57857 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 funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării, 29-08-2022	Registrator, MIHAELA-CORINA ANDRIUC Mihaela- Corina Andriuc	Asistent Registrator, DUMITRIȚA-ALINA CIOBANU Dumitrita-Alina Ciobanu
----------------------------------	--	--

\* 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. 70/2014.



Punct început	Punct sfârșit	Longime segment m (m)
5	6	2.116
6	1	6.268

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereio 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncta este formată din segmente curvate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data soluționării,  
 24-08-2022  
 Data eliberării,  
 / /

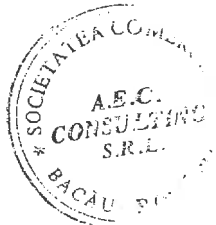
Asistent Registrator,  
**DUMITRIȚA-ALINA CIORANU**  
 Dumitrița-  
 Alina Cioreanu  
Notar Public în  
 Județul Suceava  
 Data 2022.08.14 14:44:13

Referent,  
 \_\_\_\_\_  
 (parafa și semnătura)

Președinte de ședință  
 Consilier local  
**AUREL OLARCIAN**

ROMÂNIA  
 JUDEȚUL SUCEAVA-MUNICIPIUL RADAUTI  
 CONSILIUL LOCAL

Secretar al municipiului,  
**Marinică SOFRONI**



PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI  
 SECRETARUL ȘEDINȚEI  
 ANUL 2023 luna 08 ziua 06