

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren în suprafață de 300 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Pitei, nr. 60, către [REDACTAT] și [REDACTAT], beneficiari ai 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. 98523/12.01.2023;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 98523/12.01.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 98580/30.01.2023 și nr. 98583/31.01.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 48774/21.11.2022;
- cererea depusă de [REDACTAT] la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 41069/17.08.2022;
- raportul de evaluare nr. 1181/19.12.2022 a proprietății imobiliare teren situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Mihai Pitei, nr. 60, județul Suceava, întocmit în luna decembrie 2022 de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău;
- prevederile H.C.L. 249/27.0.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava a 15 parcele de teren;
- 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 directă a imobilul aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Pitei nr. 60 identificat cadastral cu nr. 32189, CF nr. 32189, în suprafață totală de 300 mp către [REDACTAT] CNP [REDACTAT] și [REDACTAT] CNP [REDACTAT], domiciliati în Municipiul Rădăuți, strada [REDACTAT] nr. [REDACTAT], beneficiari ai dreptului de preemțiune.

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către [REDACTAT] și [REDACTAT], în suprafață de 300 mp, în sumă totală de 14.760 lei echivalentul a 3.000 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare nr. 1181 întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna decembrie 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 cumpărători.

**Art. 4.** Cumpărătorii vor 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  
Bogdan-Adrian NICOLAU



Rădăuți, 31.01.2023  
Nr. 26

Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al municipiului,  
Marinică SOFRONI





Anexa nr. — la HCL nr. 26 / 31.07.2023  
și conține 17 pagini.

# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 32189, S = 300,00 mp**

**RADAUTI, STR. MIHAI PITEI, NR. 60, 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.



**DECEMBRIE 2022**

**REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR**

**Subiectul evaluat:** Teren intravilan, cu N.C. 32189, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 60, 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:** 16.12.2022

**Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:** 4,9199 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 Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 16.12.2022, 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	
<b>Teren, N.C. 32189, S = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 60, jud. Suceava</b>	<b>14.760 lei</b>	<b>3.000 €</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**  
Director general



**Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**



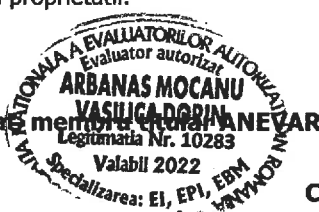
## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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. 32189, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 60, 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 16.12.2022.**

**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 16.12.2022, respectiv: 1 euro = 4,9199 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 foleasele 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 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 foleasele 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 calificarea, 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 marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;

- 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; 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

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

#### 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 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 16.12.2022, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 60, 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 300,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Mihai Pitei, nr. 60, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

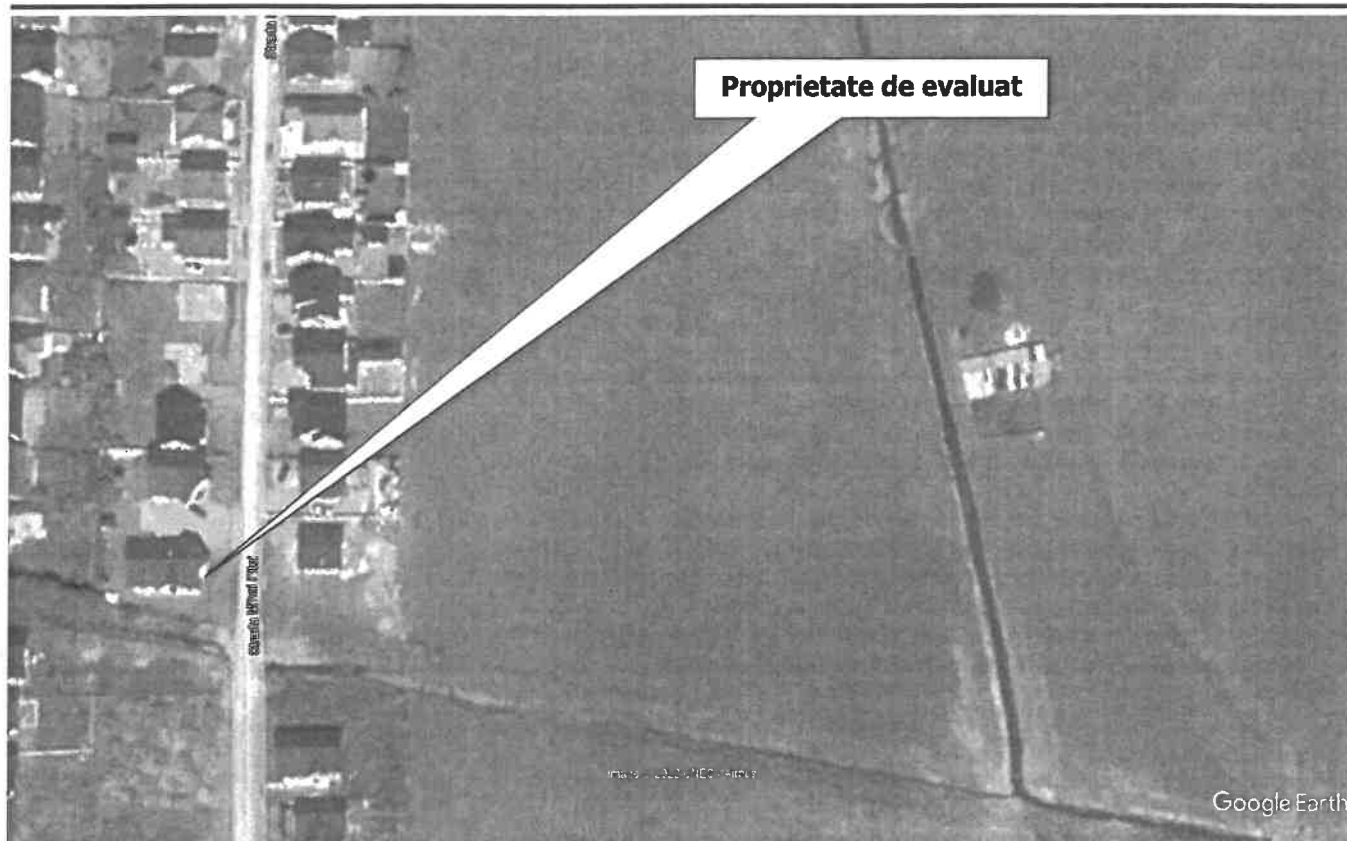
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

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 piață 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 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 imobiliara industrială;
- Piața imobiliara agricola;
- Piața imobiliara speciala.

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 obtine prețuri 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 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 practice 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 participantilor 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 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 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, 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 depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oras 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 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, 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 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 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;
- 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 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 preț 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  $\pm 20\% \div \pm 30\%$ ;
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 16.12.2022, 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. 32189, S = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 60, jud. Suceava	14.760 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. Mihai Pitel, nr. 60, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnel, jud. Suceava
Numar cadastral	32189			
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 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
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 60, 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	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>0,20</b>	<b>-1,22</b>	<b>0,87</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>0,20</b>	<b>-1,22</b>	<b>0,87</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>6,20</b>	<b>5,62</b>	<b>4,62</b>
Numar ajustari		2	2	2
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,620</b>	<b>0,468</b>	<b>0,469</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>10,20</b>	<b>10,18</b>	<b>10,23</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>10,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>14.760 lei</b>	
			<b>3.000 €</b>	



D

# COMPARABILE IDENTIFICATE

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



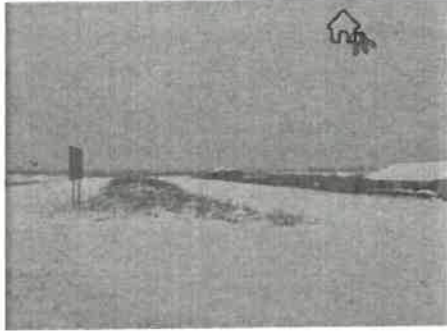
**IMOBILIARE RADĂUȚI**

ACUM DESPRE DEBCHURU DE VÂNCARE AGENCY CONTACT

**Teren Str. Putnei**

RE 124242

Str. Putnei



Teren  
Tipul Proprietății

€ 3000

30.000€

**Descriere**

Vând teren agricol în apropierea localității Andreonești, județul Iași, pe strada Putnei. Are o suprafață de 3045mp și deschisură la șoseaua de centură a Rădăuților. Având în vedere posesiunea este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.



**K. EDUARD**  
Vanzator Edin

Nume

Număr de telefon

imobiliare.ro/licitatie-terenuri-agricole/suceava/radauti/teren-faneala-de-vanzare-XSP8030AP?lista=7233454&listing=18&moidus=2650342

re.ro

Message me

inchirieri ▾ Ansambluri Rezidențiale ▾ Licitații Agenții Dezvoltatori imoExpert ▾ Hartă site

Inapoi în listă

Prima pagină > Licitații > Licitații terenuri agricole > Licitații terenuri agricole în Iași > Rădăuți

**Teren 3500 mp strada Jalcau, Rădăuți (Licitație)**

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**  
BZ KAPITAL PORTFOLIO  
MANAGEMENT SRL

**0759 050 574**  
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului XSP8030AP (ID: 201004240141034) de pe Imobiliare.ro

\* dianabarzul9@gmail.com

\* 0744526492

\* Diana B

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XSP8030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă

TRIMITE MESAJ



B

# COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9F8030AP?lista=7233454&listing=1&imodusr=2650342

imobiliare.ro

Preț pornire: 35.000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)  
Radauti zona Nord-Est - Vezi hartă



[Te parește anunțul](#) [Distribuie](#) [Asunoror-anunt](#) [Sesizează o problemă](#)

## Informații licitație

Co înseamnă o licitație

Termen nefixat

- **Organizator:** BEJ Rusu Cristian
- **Loc desfășurare licitație:** Radauti
- **Număr dosar execuțional:** B3/2013

URMAREȘTE ÎN ORDINE TITELĂ

PAȘI ȘI CERINȚE DE ÎMBĂRȘARE

## Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3.500 mp (2 parcele de teren categoria o/e folosința "faneata" conform CF).

Important: Se vinde în procedura de executare silită/licitație publică.

## Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	faneata
		Clasificarea teren:	extravilan
		Loc. construc. pe teren:	NU

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

imoradar24

Radarul proprietăților din România

Adaugă anunț gratuit

Profilul tau

## Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

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

Proprietar verificat

30.000 €

o lună în urmă

Salvează Distribuie

Eurorent proprietar verificat

0746223520

Chat WhatsApp

Postat pe 12.04.2021 Actualizat pe 10.01.2022

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Sesizează o problemă

Detalii

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



# COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Se rezolvă o problemă

Detalii

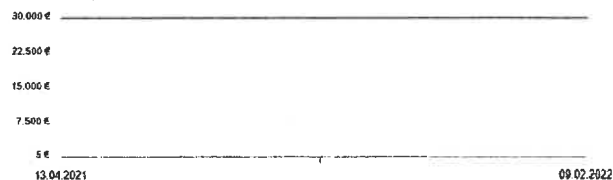
Preț / m<sup>2</sup>: 12 €    Suprafață utilă: 2500 m<sup>2</sup>  
Clasificare teren: Intravilan    Tip terenuri: Construcții

Descriere

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

Istoric Preț

● Maxim ● Min



Hartă



Salvează    Distribuie

Directori verificat

0746223520

Chat WhatsApp x

Publicat pe 12.04.2021    Actualizat pe 10.01.2022



15



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. 231.

Data soluționării,  
28-11-2022  
Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
CRISTINA-DORINA ONOFREI

Referent,



(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere	48774
Ziua	21
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare 537724172	

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 32189 Radauti

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Mihai Pitel, Nr. 60, Jud. Suceava

Nr. Ct	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32189	300	Construcția C1 înscrisă în CF 32189-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 32189-C2; Imobil parțial împrejmuit cu gard

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48774 / 21/11/2022 Act Administrativ nr. HCL 249, din 27/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL A MUNICIPIULUI RADAUTI; Act Administrativ nr. 10682, din 09/11/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI RADAUTI; Act Administrativ nr. 19049, din 15/11/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI RADAUTI; B3 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
12480 / 10/08/2009 Act Administrativ nr. 133, din 23/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL (proces verbal din 03.08.2009); C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) HARASEMIUC MARCEL OBSERVAȚII: grădina asupra terenului pe durata existenței construcțiilor C2 Se notează obligația de începere a construcției în termen de un an de la data atribuirii terenului.	A1 A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapj.ancpi.ro](http://eapj.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapj.ancpi.ro](http://eapj.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Incheiere Nr. 48774 / 21-11-2022



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

Dosarul nr. 48774 / 21-11-2022

**INCHIEIERE Nr. 48774**

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC  
Asistent: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.10682/09-11-2022 emis de PRIMARIA ORASULUI RADAUTI;  
-Act Administrativ nr.HCL 249/27-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL A MUNICIPIULUI RADAUTI;  
-Act Administrativ nr.19049/15-11-2022 emis de PRIMARIA ORASULUI 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 231  
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32189, înscris în cartea funciara 32189 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, DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 32189 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:

GURȚĂ LĂCRĂMIOARA  
HARASEMIUC MARCEL  
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-șef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,  
28-11-2022 MIHAELA-CORINA ANDRIUC CRISTINA-DORINA ONOFREI  
Mihaela-Corina Onofrei  
Andriuc

\*) 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.



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului nr. 679/2016 și Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapj.ancpi.ro](http://eapj.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

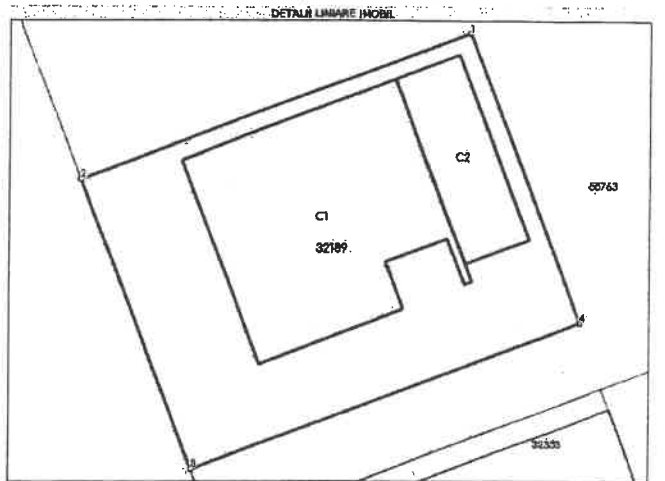
Carte Funciară Nr. 32189 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32189	300	imobil parțial împrejmuit cu gard

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



**Date referitoare la teren**

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	teren parțial împrejmuit cu gard.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	20,0
2	3	14,999
3	4	20,0
4	1	15,0

\*) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.  
\*\*) Distanța dintre puncte este formată din segmenta cumulată ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetri.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapj.ancpi.ro](http://eapj.ancpi.ro)

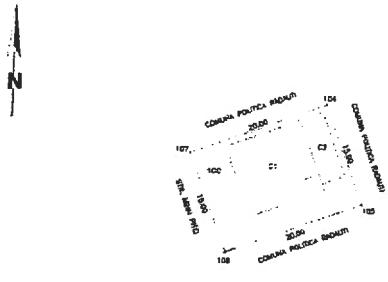
Formular versiunea 1.1

16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului - Propunere primarie

Scara: 1:500

Nr. cadastral: 32189  
 Suprafata masurata a imobilului (mp): 300  
 Adresa imobilului: MUN. RADAUTI, STR. MIEAI FITEI, NR. 60 - INTRAVILAN  
 Nr. Cartea Funciara: 52189  
 Unitate Administrativ-Teritoriala (UAT): RADAUTI



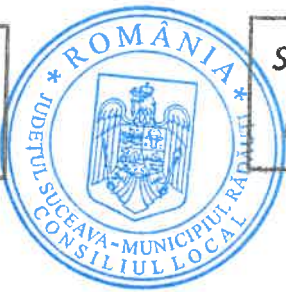
Nr. parcela	Categorie de folosinta C.C.	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	
			partial impozitat cu impozit	Menzini
		300		
Total		300		
Cod	Destinatia	Suprafata constructia (mp)	B. Date referitoare la constructii	
			Mentii	
C1	CL	108	LOCUINTA UNIFAMILIALA - ar. nivel: P+M, supraf. constr. destina: 234 mp anul constructiei:	
C2	CA	32	ANEXA, ar. nivel: Parter, supraf. constr. destina: 92 mp, anul constructiei:	
Total		140		

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp  
 Suprafata din act = 300 mp

Executant: PFA GREGORAS CONSTANTIN IONUT  
 Certificat de autorizare de autorizare Serie: SV Nr. 0041 Categoria: B.C. GREGORAS CONSTANTIN IONUT  
 Inspector: Confirma introducerea imobilului in baza de date folosind si atribuirea normelor de calcul Semnatura și parafă



Președinte de ședință,  
 Consilier local  
 BOGDAN ADRIAN NICOLAE



Secretar al municipiului,  
 Marinică SOFRONI



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI  
 FINANȚAR  
 Anul 2023 luna 02 ziua 02