

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren în suprafață de 300 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situat în str. Habitat, nr. 6, 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. 98522/12.01.2023;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 98522/12.01.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 98583/31.01.2023 și nr. 98580/30.01.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- plan de încadrare în zonă Scara 1:5000;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 1544/14.01.2022;
- cererea depusă de S.C. [REDACTAT] S.R.L. la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 15747/02.10.2020;
- raportul de evaluare nr. 1101/21.11.2022 a proprietății imobiliare teren situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Habitat, nr. 6, județul Suceava, întocmit în luna noiembrie 2022 de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău;
- prevederile H.C.L. 217/29.09.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava a 22 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 imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Habitat nr. 6 identificat cadastral cu nr. 51808, CF nr. 51808, în suprafață totală de 300 mp către [REDACTAT] CNP [REDACTAT] și [REDACTAT] CNP [REDACTAT] domiciliati în [REDACTAT], Comuna [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 suprafața de 300 mp, în sumă totală de 14.661 lei echivalentul a 3.000 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare nr. 1101 întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna noiembrie 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.

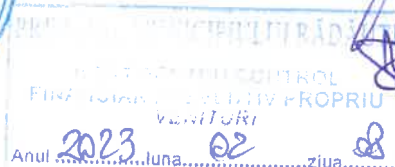
**Art. 7.** După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre;

**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

Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al municipiului,  
Marinică SOFRONI

Rădăuți, 31.01.2023  
Nr. 27





# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 51808, S = 300,00 mp**

**RADAUTI, STR. HABITAT, NR. 6, JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMENAT:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

**CLIENT:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

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

**NOIEMBRIE 2022**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău  
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: office@aecconsulting.ro



**REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR**

**Subiectul evaluat:** Teren intravilan, cu N.C. 51808, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

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

**Data evaluarii:** 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 recomandariile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 07.11.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) 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. 51808, S = 300,00 mp – Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava</b>	<b>14.661 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 – Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**  
**Director general**

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



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat  
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. 51808, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, 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 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 raportata in lei, in conditiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 07.11.2022, respectiv: 1 euro = 4,8871 lei/euro.



### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

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

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

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

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

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

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

#### 1.9.1. Ipoteze:

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

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

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

### 1.9.2. Ipoteze speciale

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

### 1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

#### Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

#### Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

#### Glosar 2022

### 1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

#### 1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

#### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

## 1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 07.11.2022, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

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

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

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

### 2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 300,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

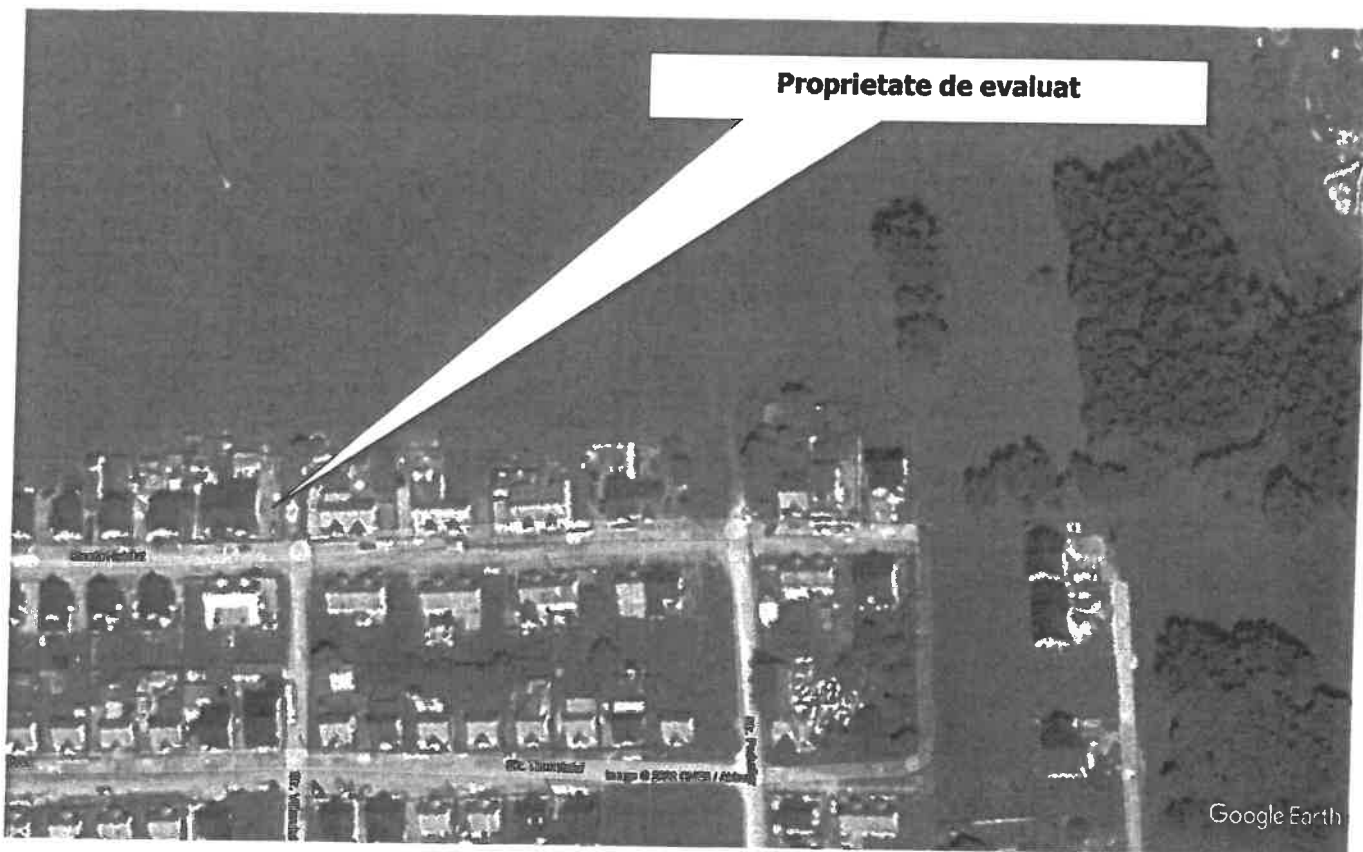
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

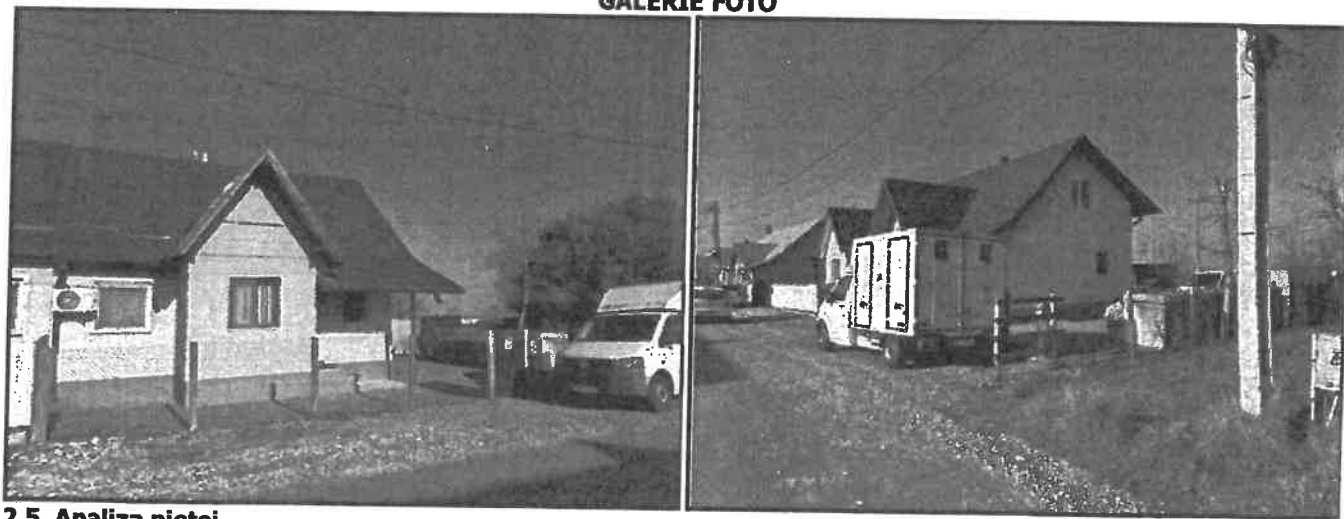
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

### Concluzie:

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



GALERIE FOTO



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate.

Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

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

### 2.5.5. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%.

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

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

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

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

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

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chiriiilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea 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 piața**

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

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

**caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii

centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 8,00 - 15,00 euro/mp.

**Piata imobiliara este o piata activa.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona veriferica 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 compculti constructiile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la roproprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)
- dreptul de proprietate transmis;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditii de piata
- amplasament;
- suprafata de teren (mp);
- destinatia / categoria de folosinta a terenului;
- restrictiile de construire
- forma terenului
- utilitati;
- accesul la drum;
- deschiderea 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:

**COMPCURTI CONSTRUCTIIA 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.

**COMPCURTI CONSTRUCTIIA 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.

**COMPCURTI CONSTRUCTIIA 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 compcurti constructiilor si subiect a fost ajustata cu  $\pm 20\% \div \pm 30\%$ ;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 1.000,00$  mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

**CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE**

**4.1. Estimarea valorii finale**

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 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. 51808, S = 300,00 mp – Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava</b>	<b>14.661 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 piata o cere.

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

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

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

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



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

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Habitat, nr. 6, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcu, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	51808			
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. Habitat, nr. 6, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,00	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	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
Restrictiile 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>
<b>Numar ajustari</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<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>14.661 lei</b>	
			<b>3.000 €</b>	





# COMPARABILE IDENTIFICATE

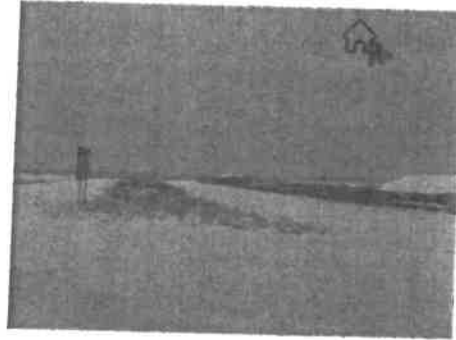
imobiliare-radauti.ro/propietate/teren-str-putnei/



ACERĂ DESPRE DE INCHIRIAT DE VANZARE AGENT CONTACT

## Teren Str. Putnei

30.000€



Teren  
Tipul Proprietății

€ 3000

### Descriere

Vind teren agricol, în apropierea locului Andrei Motrescu (aproximativ, pe strada Putnei).  
Are o suprafață de 3000mp și deschidere la rețeaua de canalizare Rădăuți. Are  
Așd în vedere preț și zona este potrivită pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

A. EDUARD  
Vanzator Interlocutor

Nume

Număr de telefon

imobiliare.ro/licitatie-terenui-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9P8030AP?lista=7233454&listing=1&imoidusr=2650842

pre.ro

Mesaj de trimis

Inchirieri Ansambluri Rezidențiale Licitatii Agenții Dezvoltatori imoExpert Hartă site

Prima pagină Licitatii Licitatii terenuri agr-cole Licitatii terenuri agricole în Rădăuți

Înapoi în listă

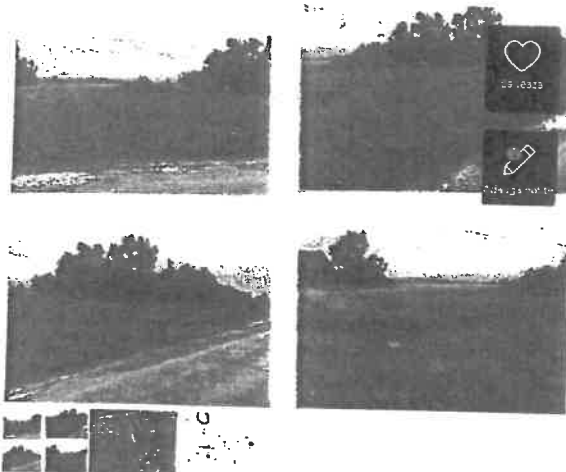
### Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Preț pornire: **35.000 EUR**

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA  
B2 CAPITAL PORTFOLIO  
MANAGEMENT SRL

**0759 050 574**

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului X9P8030AP (ID2: 201004240141014),  
de pe Imobiliare.ro

\* dianabarzu19@gmail.com

\* 0744526492

\* Diana B

As dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X9P8030AP> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu prelucrarea datelor  
personale de către bancă.

Tipărește anunțul  Distribuie

Ascunde anunț  Sesizează o problemă

TRIMITE MESAJ



B

# COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9P8030AP?lista=7233454&listing=1&imoidusr=2650342

imobiliare.ro

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



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

## Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefixat

- Organizator: BEJ Rusu Cristian
- Loc desfășurare licitație: Radauti
- Număr dosar execuțional: 83/2013

EMPĂREȘTE PROPRIETATEA

FA OFERTA DE CUMPARARE

## Detalii

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

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

## Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	faneata
		Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

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



imoradar24

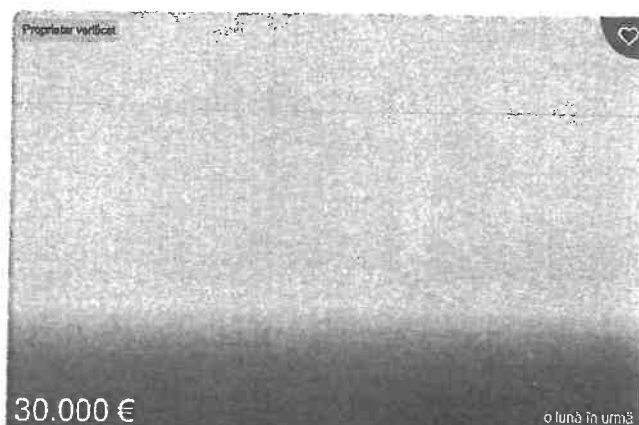
Radarul proprietăților din România

Adaugă anunț gratuit



## Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

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



Salveaza Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp >

Postat pe 12.04.2021 Actualizat pe 10.01.2022

Vand teren în 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)

Solstează o problemă

### Detalii

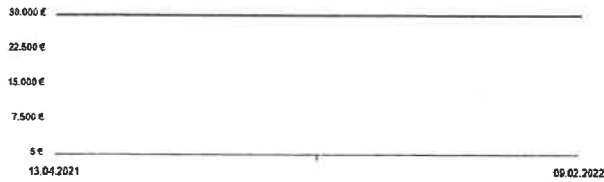
Preț / m<sup>2</sup>: 12 € Suprafață utilă: 2500 m<sup>2</sup>  
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

### Descriere

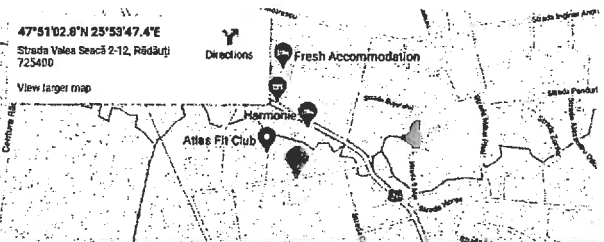
Vand teren intravilan in Radauti, strada Valea Seaca, pretabil pentru constructii. - toate utilitatile sunt in apropiere; - latime 12 m. Mai multe relatii la 0746 223 520.

### Istoric Preț

● Maxim ● Minim



### Hartă



Salvează Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp

Postat pe 12.01.2021 Actualizat pe 10.01.2022





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51808 Radauti

Nr. Carte	41879
Ziua	05
Luna	10
Anul	2022
Loc. emitere	300792354

Semnat : cu semnatura  
electronică autentică, cf. L.  
455/2001 și aIDAS

Carte Funciară Nr. 51808 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
5	6	3,684
6	7	15,312
7	1	15,532

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dobandirea 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, 11-10-2022  
Data eliberării, 11-10-2022

Asistent Registrator,  
ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL  
(parafa și semnătura)

Referent,  
(parafa și semnătura)

**TEREN** Intabulare

Adresa: Loc. Radauti, Str. Habitat, Nr. 6, Jud. Suceava, Ap. 2

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	51808-C1	300	

**Construcții**

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51808-C1	Loc. Radauti, Str. Habitat, Nr. 6, Jud. Suceava	S. construită la sol: 65 mp; Locuința duplex de tip P, din anul 2011, nr. etajele: Parter

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21261 / 25/05/2022 Act Notarial nr. contract de vânzare 2431, din 25/05/2022 emis de Covariuc Ioan;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) BODNARIUC DUMITRU 2) BODNARIUC ALIONA, bun comun	
41879 / 05/10/2022 Act Administrativ nr. 217, din 29/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI; Act Administrativ nr. 16719, din 05/10/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituție, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT-	

**C. Partea III. SARCINI**

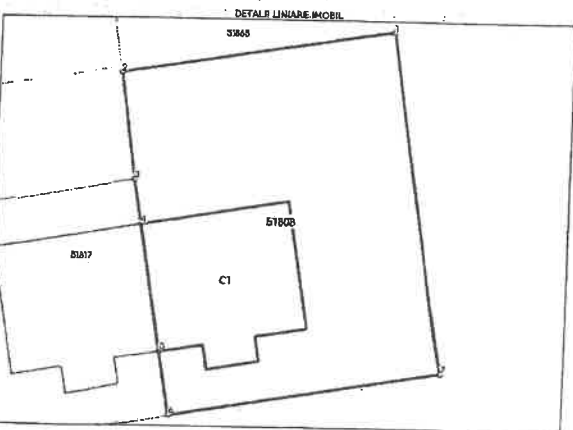
Inscrieri privind dobandirile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21261 / 25/05/2022 Act Notarial nr. contract de vânzare 2431, din 25/05/2022 emis de Covariuc Ioan;	
C3 Intabulare, drept de FOLDSINTA gratuita pe o perioada de 25 ani	A1, A1.1
1) BODNARIUC DUMITRU 2) BODNARIUC ALIONA	

15

**Carte Funciară Nr. 51808 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti  
Anexa Nr. 1 La Partea I**

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
51808	300	

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



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie teren	Intabulare	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	300	-	-	-	Limite partial împrejmuite

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51808-C1	construcție de locuințe	65	Cu acte	S. construită la sol: 65 mp; Locuința duplex de tip P, din anul 2011, nr. etajele: Parter

**Lungime Segmente**

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	15,3
2	3	6,12
3	4	2,545
4	5	7,268



Încheiere Nr. 41879 / 05-10-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
Dosarul nr. 41879 / 05-10-2022

**ÎNCHIERE Nr. 41879**

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC  
Asistent: ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI domiciliat în - privind Intabulare sau Inscrisi provizorie în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.16719/05-10-2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;  
-Act Administrativ nr.217/29-09-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI 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 înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:  
- Imobilul cu nr. cadastral 51808, înscris în cartea funciara 51808 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1, BODNARIUC DUMITRU, BODNARIUC ALIONA în cota de 1/1 de sub B.5;  
- se Intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIULUI RADAUTI, -DOMENIUL PRNAT-, sub B.6 din cartea funciara 51808 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:  
BODNARIUC DUMITRU, BODNARIUC ALIONA  
COMUNA POLITICA RADAUTI  
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/sii

Data soluționării, 11-10-2022  
Registrator, MIHAELA-CORINA ANDRIUC  
Asistent Registrator, ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

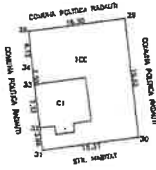
\*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de emitere, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OIG nr. 706/2014.

16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR. 135 la regulamentul  
Scara: 1:500

Nr. cadastral <b>31108</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) <b>300</b>	Adresa imobilului <b>RADAUTI, STR. HABITAT, NR. 7, AP.2 - INTRAVILAN</b>
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ-Teritoriala (UAT) <b>RADAUTI</b>	



A. Lista referitoare la loturi			
Nr. lotului	Suprafata (mp)		
1	300		
Mentiiuni			
Limite partii proprietare:			
Total	300		
B. Lista referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita (in mp)	Mentiiuni
C1	CA	63	Locuinta dintr-un P. nr. 2, partea dintr-un teren de 40,00 mp. si altele. Partea dintr-un teren de 300
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp			
Suprafata din act = 300 mp			

Exonerat: **SC NOROCAD EXPERT SRL**  
Caracterul constructiilor este conform planurilor de executie si este in concordanta cu actele de autorizatie de construire si planurile de amenajare a teritoriului urbane si urbanismului.

Impozit: Confirma introducerea la plată în baza de date impozite si servituti accesorii al calculului si platii

Oficial de Calitate si Integritate a Actelor: **PINTIRIA IONELA**  
Funcctie: **CONSILIER**  
Data: **28.04.2016**

Stampa BCF: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

Preşedinte de şedinţă,  
Consilier local  
*BOGDAN ADRIAN NICOLAE*

*[Handwritten signature]*

Secretar al municipiului,  
**Marinică SOFFONI**

*[Handwritten signature]*

