

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**MUNICIPIUL RĂDĂUȚI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind încetarea contractelor de concesiune nr. 12/7747 din 19.11.2002 cu modificările și completările ulterioare și f.n /08.06.1993 cu modificările și completările ulterioare prin renunțarea concesionarului și aprobarea vânzării directe a imobilelor-teren aparținând domeniului privat al UAT Municipiul Rădăuți situate în strada Calea Bucovinei f.n, identificate cadastral cu nr. 34128-CF 34128, 34130-CF 34130, 34127-CF 34127a UAT Rădăuți către [redacted] beneficiar al dreptului de preemțiune**

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

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 98836/19.05.2023;
  - raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 98836/19.05.2023;
  - rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr-le. 98859/30.05.2023 și 98864/31.05.2023;
  - plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
  - cererea depusă de către Țibu Lecremioara la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 43280/27.09.2022
  - Adresa nr. 37839/16.05.2023 privind acceptarea prețului imobilelor supuse vânzării.
  - Auorizația de construire nr.119/24.05.2022
  - Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (partial) nr. 42053/15.09.2022
  - rapoartele de evaluare nr. 214/10.0.2023, 215/10.05.2023, 216/10.05.2023 a proprietăților imobiliare teren situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str.Calea Bucovinei f.n, județul Suceava întocmit în luna mai 2023 de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău;
  - Contractele de concesiune nr.12/7747 din 19.11.2002 și f.n .n /08.06.1993 modificat și completat prin Act adițional 1/07.06.2018 și prin Act adițional nr. 2 /08.04.2022.
  - HCL nr. 38/2002 privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a suprafeței de 228 mp (p.v 5804), teren situat în Rădăuți, str. Al Hipodrom f.n pentru cetățean [redacted]-administrator S.C.I. [redacted] S.R.L în vederea extinderii spațiului comercial.
  - Certificat de moștenitor nr. 41/2022 eliberat de Birou Individual Covariuc Ioan.
  - 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;
- 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 încetarea contractelor de concesiune nr. 12/7747 din 19.11.2002 cu modificările și completările ulterioare și f.n /08.06.1993 cu modificările și completările ulterioare prin renunțarea concesionarului fără plata vreunei despăgubiri din partea concesionarului ori concendentului.

**Art.2** Se aprobă vânzarea directă a imobilelor-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situate în str. Calea Bucovinei f.n.identificate cadastral cu nr. 34128 în suprafață de 80 mp, 34130 în suprafață de 148 mp și 34127 în suprafață de 104 mp către [redacted], constructor de bună credință, beneficiar al dreptului de preemțiune.



**Art.3** Se aprobă prețul de vânzare a imobilelor-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situate în str. Calea Bucovinei f.n respectiv imobilul-teren identificat cadastral cu nr. 34128 în suprafață de 80 mp la prețul de 17.368 lei, imobilul-teren identificat cadastral cu nr. 34130 în suprafață de 148 mp la prețul de 32.130 lei, imobilul-teren identificat cadastral cu nr. 34127 în suprafață de 104 mp la prețul de 22.578 (valorile nu includ TVA), în baza rapoartelor de evaluare întocmite de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna mai 2023, pe care ni le însușim și care constituie **Anexa 1** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

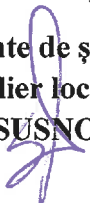
**Art.4** Vânzarea directă a bunurilor prevazute la art. 2 se va face după încheierea procedurii de încetare a contractelor de concesiune și radierea dreptului de concesiune din cartea funciară.

**Art.5** Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare –cumpărare în formă autentică și de înscriere în cartea funciară pentru suprafețele de teren descrise la art. 2 precum și contravaloarea rapoartelor de evaluare vor fi suportate de cumpărător.

**Art.6** Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea acordului de incetare a contractelor de concesiune ce constituie **Anexa 2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre precum și contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

**Art.7** Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,  
Consilier local  
Mihai SŪSNOVICI

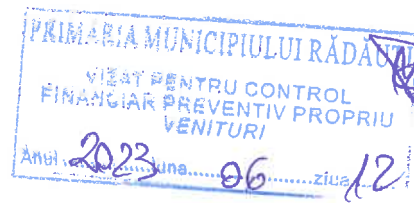


Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General Municipiu  
Marinică SOFRONI



Rădăuți, 31.05.2023

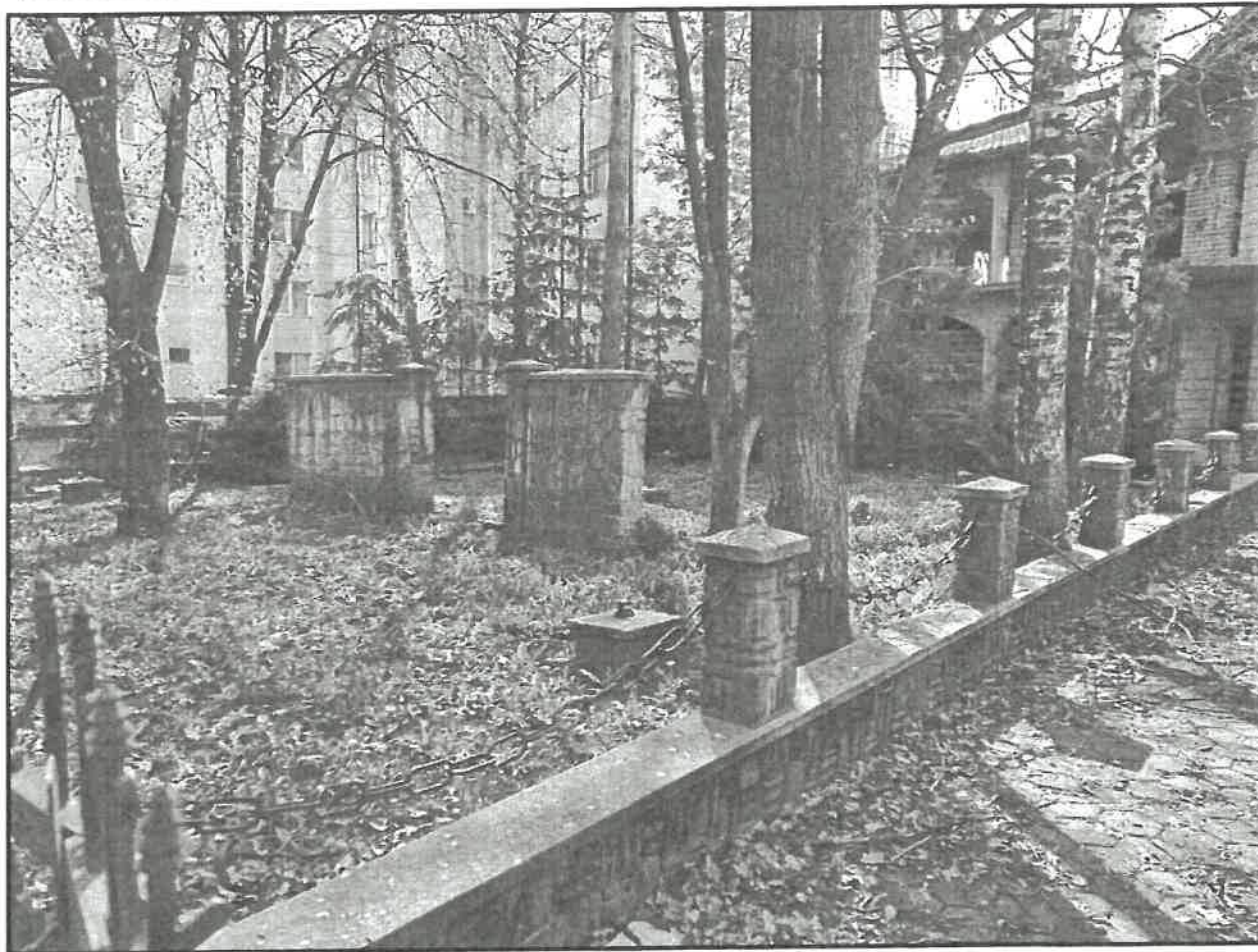
Nr. 156





Anexa nr. \_\_\_\_\_ la HCL nr. \_\_\_\_\_  
și conține 40 pagini.

Nr. A.E.C. 214/10.05.2023



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 34128, S = 80,00 mp**

**RADAUTI, STR. CALEA BUCOVINEI, F.N., JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMNAT:**

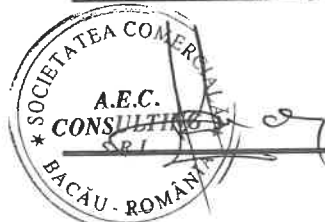
**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

**CLIENT:**

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

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

**APRILIE 2023**





## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

<b>Subiectul evaluat:</b>	Teren intravilan, N.C. 34128, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 80,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
<b>Scopul evaluarii:</b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
<b>Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:</b>	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
<b>Utilizatorul desemnat:</b>	U.A.T Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
<b>Instructiunile evaluarii:</b>	Conform comenzii nr. 77/19.04.2023.
<b>Data evaluarii:</b>	25.04.2023
<b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b>	4,9340 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 25.04.2023, 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. 34128, S = 80,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava</b>	<b>17.368 lei</b>	<b>3.520 €</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, membru titular ANEVAR  
Director general



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

**1.3. Obiectul evaluării**  
Un lot de teren, intravilan, N.C. 34128, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 80,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

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

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

**Data estimării valorii este 25.04.2023.**

**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 25.04.2023, respectiv: 1 euro = 4,9340 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 extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:

- Intabulare drept de concesiune – Tibu Leccremioara

Terenul s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingraji dreptul de proprietate".



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.

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 evidentiata 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 utilizariile 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 proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### 1.9.2. Ipoteze speciale

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

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- 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.
- Conform extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:
  - Intabulare drept de concesiune – Tibu Lecremioara"Terenul s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate".

## 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 evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din planul de amplasament si delimitare a imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

## 1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

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

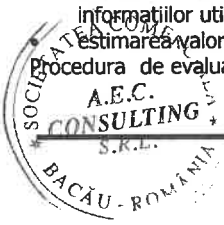
Baza evaluării realizate in prezentul raport este valoarea de piata așa cum a fost ea definită mai sus.

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- 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 imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 25.04.2023, fiind un teren în suprafața totală de 80,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una mediană.

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

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

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

## 2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, în suprafața de 80,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții are o formă regulată, fiind amplasat în zona mediană mun. Radauți, pe str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

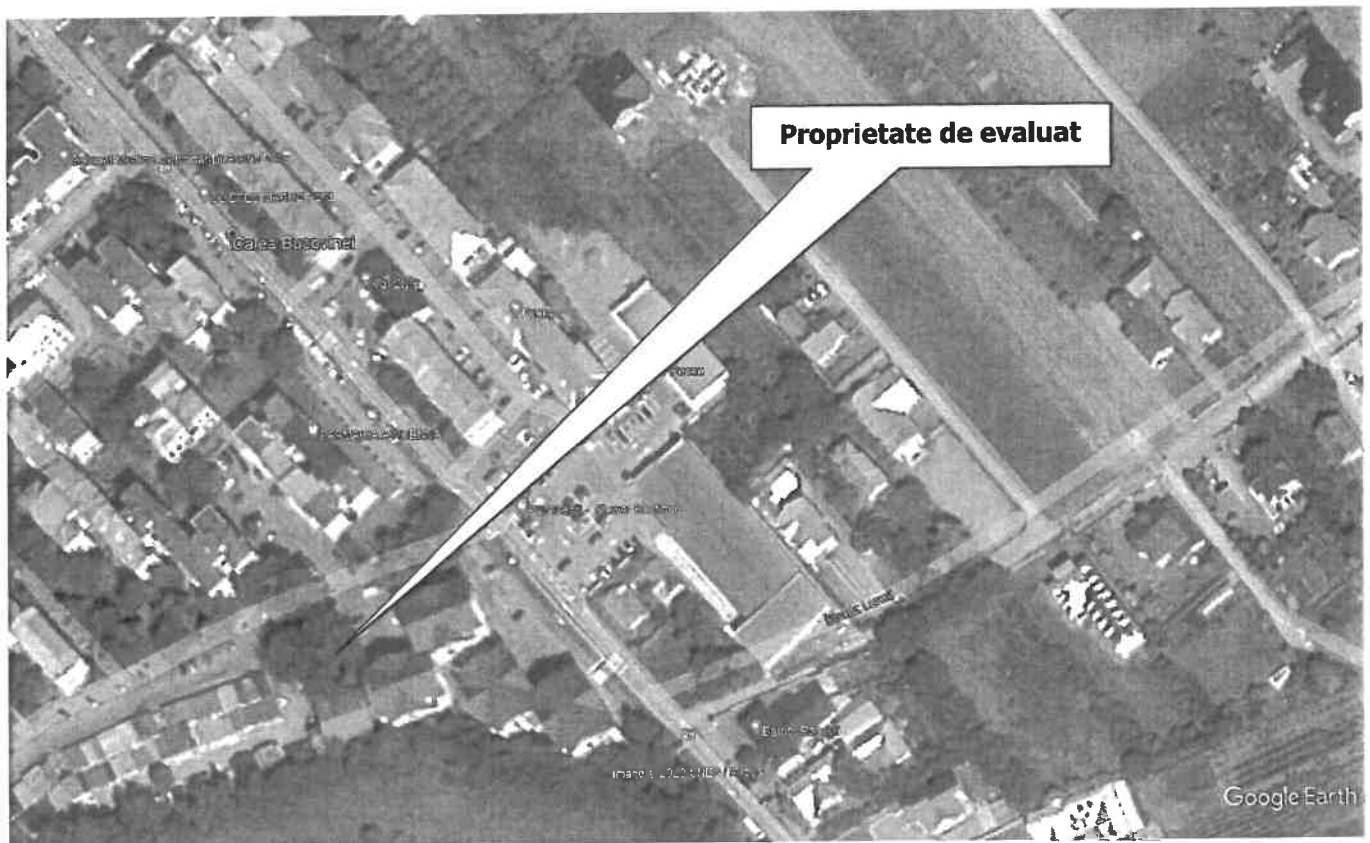
- Imobile rezidențiale și comerciale.
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.
- În zona se află:
  - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unități de învățământ;
  - Unități medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de bănci;

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

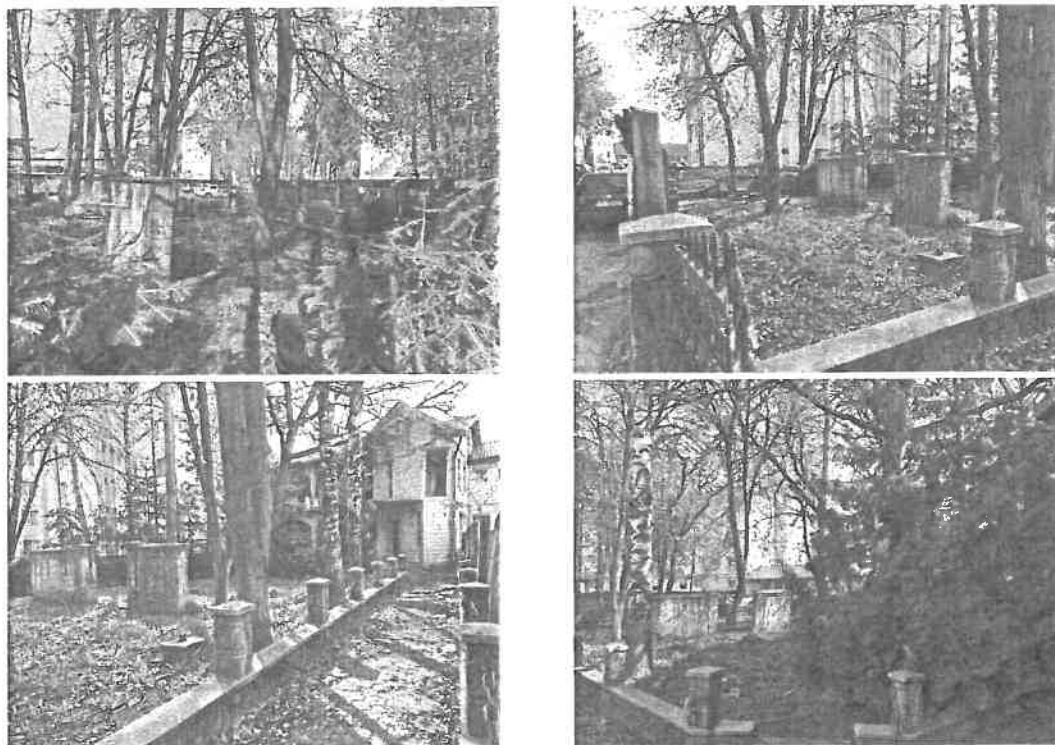
- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

## Concluzie:

**Zona de referință mediană. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.**



## GALERIE FOTO



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

## 2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodarilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară. În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar). Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2022). Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atât rezidențiale cât și din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcție din ultimii doi ani, cea mai importantă fiind la oțel beton. Consultanții Colliers, prezice că piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sinziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% conține situația terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2022 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. Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor storia.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliari și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliari, cât și 59% dintre cumpărători se așteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de prețuri în categoria locuințelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuințelor de închiriat ambele categorii prevăd ușoare creșteri – 25% dintre cumpărători și 51% dintre agenții imobiliari. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliari par mai optimiști decât respondenții privați (proprietari, cumpărători și chiriași). Deși ambele categorii se așteaptă, în primul rând, la creșteri ușoare, sunt menționate și creșteri majore, așteptate de 21% dintre respondenții privați versus 14% dintre agenții imobiliari. Așadar, 52% dintre agenți se așteaptă ca dobânzile să crească, 29% se așteaptă să scadă ușor sau semnificativ și 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporție de 46% creșteri, scăderi (27%) și stagnări 11%. În privința așteptărilor legate de evoluția prețului chiriilor la apartamente în 2023, tendința utilizatorilor privați și a agenților imobiliari este de a prevedea creșteri ușoare – opțiune aleasă de 51% dintre agenți și de 25% dintre utilizatorii privați. Așteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesioniștii anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenții privați. Totodată, atât agenții (31%), cât și utilizatorii privați (21%) se așteaptă ca prețurile să stagneze în 2023. În 2023, piața chiriilor va fi în creștere așteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a prețurilor la chirii.

În concluzie, piața imobiliară din România are nevoie de echilibru, stabilitate și reglementare pentru a livra imobile de o calitate superioară și pentru a nu mai fi influențată de atât de mulți factori externi, care adesea au dus la o escaladare artificială a prețurilor locuințelor. Folosindu-ne de experiența anilor trecuți, putem încerca să oferim previziuni și să interpretăm tendințele care par să influențeze 2023. Bazându-se pe cunoștințele personale, trendurile existente la nivel internațional și comportamentul clienților, propunem următoarele previziuni pentru anul curent:

- Prețurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea prețurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor crește
- Prețurile apartamentelor vor stagna
- Prețurile spațiilor comerciale vor stagna
- Prețurile spațiilor de birouri vor stagna

### Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip comercial - 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.

- cotate oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 25,00 - 50,00 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 și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

#### Estimarea valorii terenului

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

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Bogdan Voda, jud. Suceava, în suprafața de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 45,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, Calea Bucovinei, jud. Suceava, în suprafața de 4.000,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 55,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Francei, jud. Suceava, în suprafața de 4.600,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 60,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul anunturigalati.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

#### Explicitarea ajustărilor:

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

celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

### 4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 25.04.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 34128, S = 80,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	17.368 lei	3.520 €

**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.

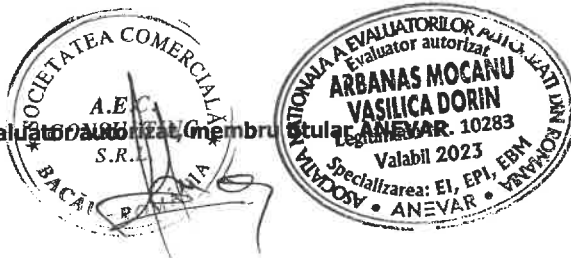
**Notă 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

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. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Bacau	Radauti, str. Francei, jud. Suceava
Numar cadastral	34128			
Provenienta informatii comparabile		homezz.ro	storia.ro	anunturigalati.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	55,00	60,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,75	-3,00
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	similar	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-20,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-10,45	-17,10
Suprafata teren proprietate (mp)	80,00	1.000,00	4.000,00	4.600,00
Ajustare		0,92	3,92	4,52
Ajustare valorica (euro)		0,92	3,92	4,52
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>0,92</b>	<b>-6,53</b>	<b>-12,58</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>0,92</b>	<b>-6,53</b>	<b>-12,58</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>0,92</b>	<b>14,37</b>	<b>21,62</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,020</b>	<b>0,261</b>	<b>0,360</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>43,67</b>	<b>45,72</b>	<b>44,42</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>44,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>17.368 lei</b>	
			<b>3.520 €</b>	





# COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

**VANZARE** Teren, 1000 m<sup>2</sup>

## Teren Intravilan 10 Ari

Te e teren | 1000 m<sup>2</sup>

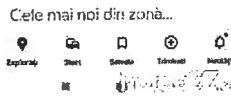
**Imagine**



### 4.500 EUR

ID: 2868303

Rețea de Energie / Utilități



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

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

**Bujdei Lori**

0741047207

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-1DqNNXhtm#2de4a57032

← **Înapoi la listă** Teren de vanzare Suceava Radauti Calea Bucovinei Teren Calea Bucovinei 40 de ani



### Teren Calea Bucovinei 40 de ani

Suceava (judet), Calea Bucovinei

**220 000 €**  
55 €/m<sup>2</sup>

#### Prezentare generala

Suprafata	4.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

**Imobiliare Radauti**  
Agentie  
0747 532 559

Nume și prenume:

Email:

+40 | Numarul mobil de telefon:

Sunt interesat de aceasta proprietate și as dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000  
Administrația acestor date este S.C. O.L.X. Online Services S.R.L. (Storia Imobiliare)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara



## COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/cle/ta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-IDqNRX.htm#?2de4s7052

Suceava (județ), Calea Bucovinei

4.000 m<sup>2</sup> 220 000 €

Salveaza la favorite

Contact



Teren Calea Bucovinei 40 de ari

Suceava (județ), Calea Bucovinei

220 000 €

55 €/m<sup>2</sup>

+40

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

10/07/2019

Ma poti ajuta cu aceste date este S.C. Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

0747 532 559

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata	4.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	care informati
Inclinatie	plat	Siguranta	care informati
Vizionare la distanta	care informati	Tip vanzator	agentie

Raporteaza

Agentie imobiliara

IMOBILIARE RADAUTI

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

### Descriere anunt

De vânzare teren situat pe Calea Bucovinei, suprafață de 40 de ari. Prețul este de 5500 euro/ari. Mai multe detalii la 0747 532 559.

ra-str-Francei-66427.htm)



Vezi Toate Categoriile

### Teren intravilan de vanzare Radauti Suceava str Francei



Anunt: De vanzare in Radauti, strada Francei

Teren intravilan in suprafata de 4600 mp, orientare Nord-Sud

Utilitati: energie electrica, gaze, apa, canalizare, drum asfaltat, cablu tv si internet

Pret 60 euro/mp, usor negociabil

[https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CigiJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAIV4rtPjJ7TIA?utm\\_source=earth7&utm\\_campaign=vine&hl=en](https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CigiJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAIV4rtPjJ7TIA?utm_source=earth7&utm_campaign=vine&hl=en)

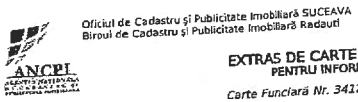
Pret: 60 EURO

Numele autorului anuntului:  
Telefon de contact: 0788390439

Categoria: Imobiliare  
Subcategoria: Terenuri

Imagini relevante pentru acest anunt: Google Images





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciara Nr. 34128 Radauti

Nr. cerere	22629
Ziua	06
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 10014502740	

**A. Partea I. Descrierea imobilului** Nr. CF vechi: 16561  
Nr. topografic: 6122

TEREN întravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Calea Bucovinei, Jud. Suceava

Nr. Ct	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	34128		80	TEREN IMPREJMUIT CU GARD

**B. Partea II. Proprietari și acte**

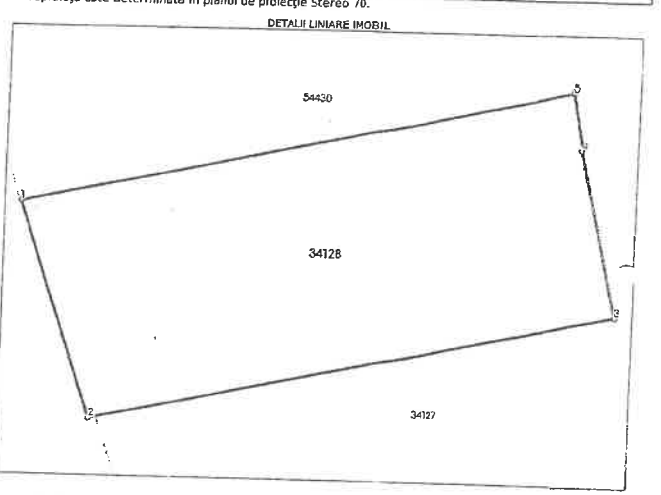
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
20834 / 17/05/2019 Act Administrativ nr. 118, din 14/04/2019 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; Act Administrativ nr. 7440, din 13/05/2019 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT-	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
9266 / 06/03/2019 Act Administrativ nr. 32746, din 07/06/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI; C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE cota de 1/2 2) TIBU LECREMIOARA	A1 / C.3
8800 / 04/03/2022 Act Notarial nr. 41, din 03/03/2022 emis de Covarciu Ioan; C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 3) TIBU LECREMIOARA	A1

**Anexa Nr. I La Partea I**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
34128	80	TEREN IMPREJMUIT CU GARD



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	80	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD

Lungime Segmente  
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.85
2	3	13.418
3	4	4.327
4	5	1.481
5	1	14.175

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

Carte Funciara Nr. 34127 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.223
8	9	2.522
9	10	2.754
10	11	1.901
11	12	13.235
12	1	1.903

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

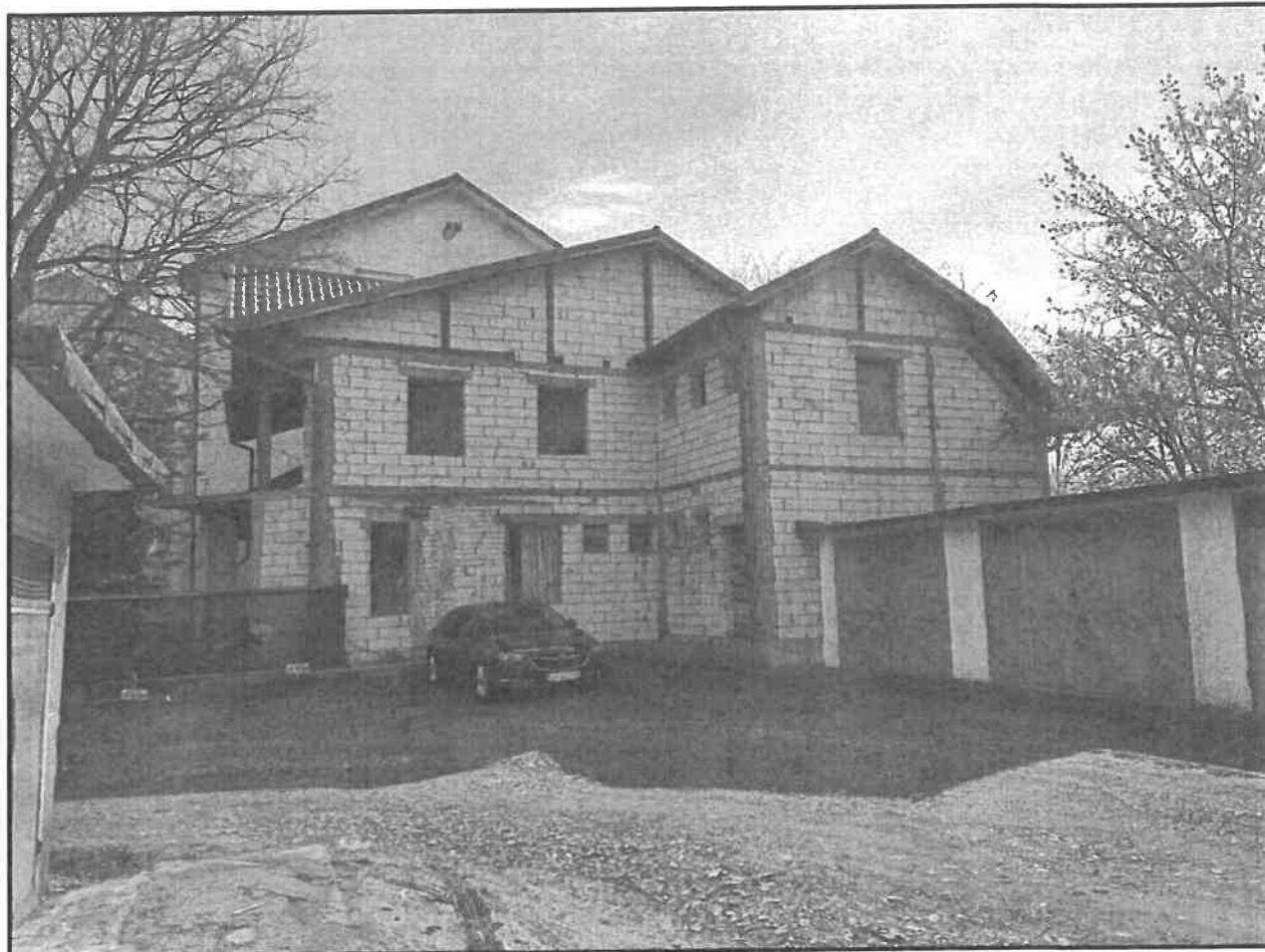
Extrăsul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancp.ro/verificare](http://www.ancp.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
06/06/2022, 08:32









# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 34130, S = 148,00 mp**

**RADAUTI, STR. CALEA BUCOVINEI, F.N., JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMNAT:**

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

**CLIENT:**

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

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



**APRILIE 2023**



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

<b>Subiectul evaluat:</b>	Teren intravilan, N.C. 34130, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 148,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
<b>Scopul evaluarii:</b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
<b>Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:</b>	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
<b>Utilizatorul desemnat:</b>	U.A.T Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
<b>Instructiunile evaluarii:</b>	Conform comenzii nr. 77/19.04.2023.
<b>Data evaluarii:</b>	25.04.2023
<b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b>	4,9340 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 25.04.2023, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 34130, S = 148,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	32.130 lei	6.512 €

**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



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

**1.3. Obiectul evaluarii**  
Un lot de teren, intravilan, N.C. 34130, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 148,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

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

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

**Data estimarii valorii este 25.04.2023.**

**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 25.04.2023, respectiv: 1 euro = 4,9340 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 extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:

- Intabulare drept de concesiune – Tibu Leceomioara
- Terenul s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate”.

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.

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 utilitarile 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 proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### 1.9.2. Ipoteze speciale

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

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Conform extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:
  - Intabulare drept de concesiune – Tibu Lecremioara"Terenui s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate".

## 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 relevae avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din planul de amplasament si delimitare a imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

## 1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor Informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- 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 imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 25.04.2023, fiind un teren în suprafața totală de 148,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una mediană.

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

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

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

## 2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, în suprafața de 148,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții are o formă regulată, fiind amplasat în zona mediană mun. Radauți, pe str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

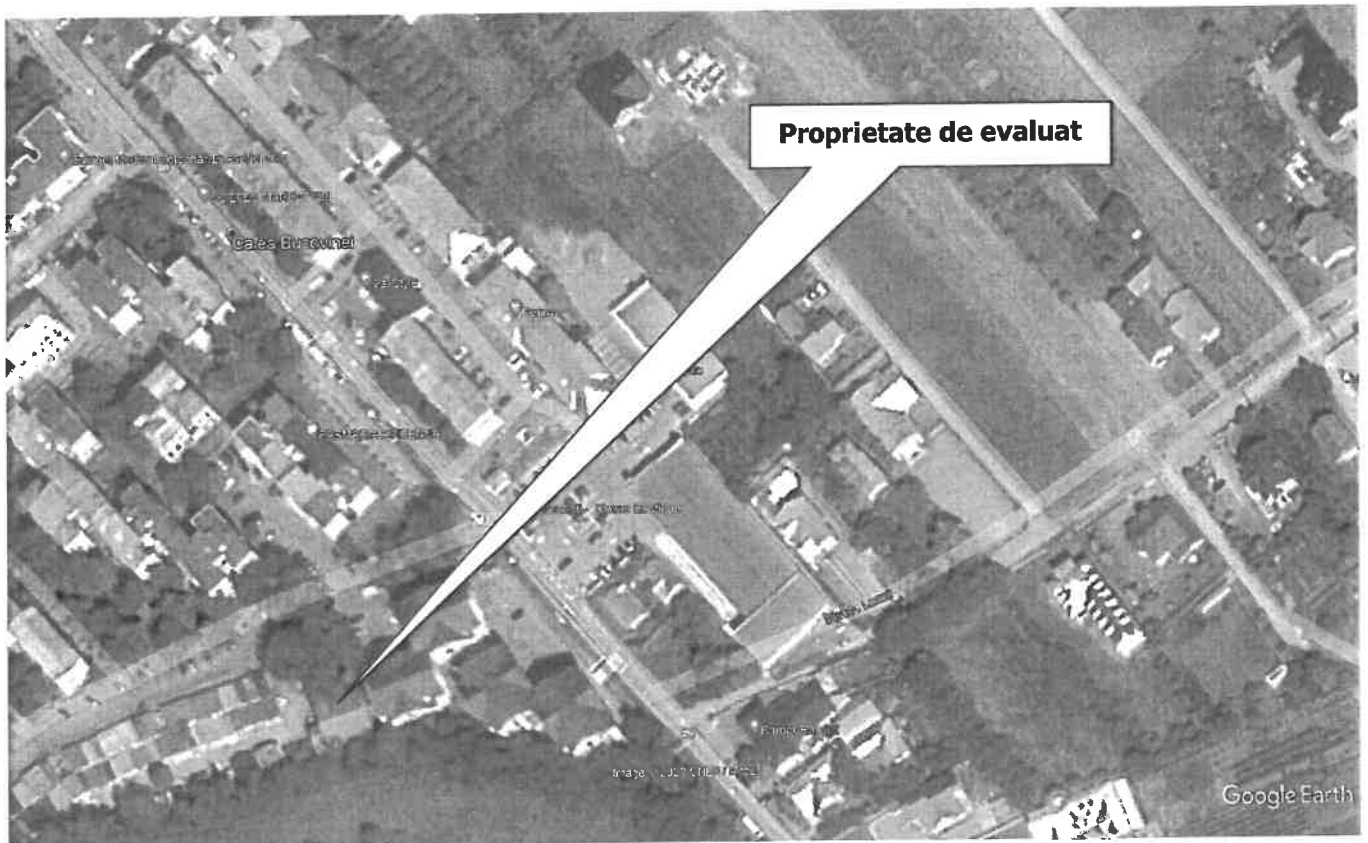
- Imobile rezidențiale și comerciale.
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.
- În zona se afla:
  - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unități de învățământ;
  - Unități medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de bănci;

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

## Concluzie:

**Zona de referință mediană. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.**





## GALERIE FOTO



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

## 2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodariilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară. În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar). Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2022). Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atat rezidentiale cat si din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcții din ultimii doi ani, cea mai importantă fiind la oțel beton. Consultanții Colliers, prezic că piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se înțelege nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sinziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. 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 2022 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. Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor stori.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliari și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliari, cât și 59% dintre cumpărători se așteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de prețuri în categoria locuințelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuințelor de închiriat ambele categorii prevăd ușoare creșteri – 25% dintre cumpărători și 51% dintre agenții imobiliari. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliari par mai optimiști decât respondenții privați (proprietari, cumpărători și chiriași). Deși ambele categorii se așteaptă, în primul rând, la creșteri ușoare, sunt menționate și creșteri majore, așteptate de 21% dintre respondenții privați versus 14% dintre agenții imobiliari. Așadar, 52% dintre agenți se așteaptă ca dobânzile să crească, 29% se așteaptă să scadă ușor sau semnificativ și 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporție de 46% creșteri, scăderi (27%) și stagnări 11%. În privința așteptărilor legate de evoluția prețului chiriilor la apartamente în 2023, tendința utilizatorilor privați și a agenților imobiliari este de a prevedea creșteri ușoare – opțiune aleasă de 51% dintre agenți și de 25% dintre utilizatorii privați. Așteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesioniștii anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenții privați. Totodată, atât agenții (31%), cât și utilizatorii privați (21%) se așteaptă ca prețurile să stagneze în 2023. În 2023, piața chiriilor va fi în creștere așteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a prețurilor la chirii.

În concluzie, piața imobiliară din România are nevoie de echilibru, stabilitate și reglementare pentru a livra imobile de o calitate superioară și pentru a nu mai fi influențată de atât de mulți factori externi, care adesea au dus la o escaladare artificială a prețurilor locuințelor. Folosindu-ne de experiența anilor trecuți, putem încerca să oferim previziuni și să interpretăm tendințele care par să influențeze 2023. Bazându-se pe cunoștințele personale, trendurile existente la nivel internațional și comportamentul clienților, propunem următoarele previziuni pentru anul curent:

- Prețurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea prețurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor crește
- Prețurile apartamentelor vor stagna
- Prețurile spațiilor comerciale vor stagna
- Prețurile spațiilor de birouri vor stagna

### Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip comercial - 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 de politica monetara realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei

convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 25,00 - 50,00 euro/mp.

**Piata imobiliara este o piata activa.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piata

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

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

#### 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. Bogdan Voda, jud. Suceava, in suprafata de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 45,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul homezz.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, Calea Bucovinei, jud. Suceava, in suprafata de 4.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 55,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic aceasta oferta.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Francei, jud. Suceava, in suprafata de 4.600,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 60,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul anunturigalati.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.

### 4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 25.04.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
--------------	------------------------------	--

Teren, N.C. 34130, S = 148,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	32.130 lei	6.512 €
--	------------	---------

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

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

**Notă 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

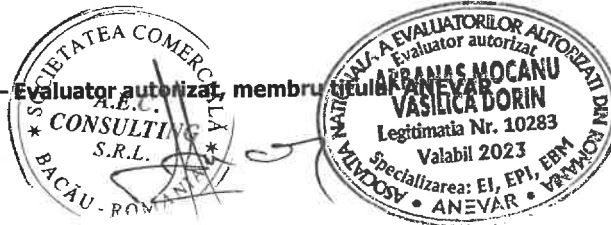
**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

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

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

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



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR





**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Bacau	Radauti, str. Francei, jud. Suceava
Numar cadastral	34130			
Provenienta informatii comparabile		homezz.ro	storia.ro	anunturigalati.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	55,00	60,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,75	-3,00
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	similar	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-20,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-10,45	-17,10
Suprafata teren proprietate (mp)	148,00	1.000,00	4.000,00	4.600,00
Ajustare		0,85	3,85	4,45
Ajustare valorica (euro)		0,85	3,85	4,45
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>0,85</b>	<b>-6,60</b>	<b>-12,65</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>0,85</b>	<b>-6,60</b>	<b>-12,65</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>0,85</b>	<b>14,30</b>	<b>21,55</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,019</b>	<b>0,260</b>	<b>0,359</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>43,60</b>	<b>45,65</b>	<b>44,35</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>44,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>32.130 lei</b>	
			<b>6.512 €</b>	







# COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Autentificare Creare Cont Ajutor
+ ADĂUGĂ ANUNȚ

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact
Umărește >

**VĂNZARE** Teren, 1000 m<sup>2</sup>

## Teren Intravilan 10 Ari

ID 2868303

Radauti, Suceava / Ultracentral

1 imagine

Cele mai noi din zonă...

Exploraj
Start
Serviciu
Tehnici
Planșă

Bujdei Lari

☎ 0741047207

✉ TRIMITE MESAJ

♥ ADAUGĂ LA FAVORITE

➔ SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona

Ultracentral

Suprafață teren

1000 m<sup>2</sup>

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

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

Salvează anunțul

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-IDqNNX.html#2de4a57032

storia

[Anunturi](#)
[Ansambluri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Creditare](#)
[Carticica de biniste](#)

[Contul meu](#)
Adauga anunt

← Inapoi la lista
Teren de Vanzare
> Suceava
> Radauti
> Calea Bucovinei
> Teren Calea Bucovinei 40 de ari

Teren Calea Bucovinei 40 de ari

☑ Suceava (judet), Calea Bucovinei

220 000 €

55 €/m<sup>2</sup>

Prezentare generala

Suprafata inclinata

4,000 m<sup>2</sup>

plat

Vizionare la distanta

cere informatii

Tip teren

Siguranta

Tip vanzator

cere informatii

cere informatii

agentie

Raporteaza

Agentie imobiliara

Numele tau

+40 | Numarul tau de telefon

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♥ Salveaza la Favorite

# COMPARABILE IDENTIFICATE

istoriare/ro/ci/fc/ta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-IDqjNXutm#23e4a57032

Suceava (județ), Calea Bucovinei

4.000 m<sup>2</sup> 220 000 €

Salveaza la Favorite Contact



1 / 1



**Teren Calea Bucovinei 40 de ari**

Suceava (județ), Calea Bucovinei

220 000 €

55 €/m<sup>2</sup>

+40

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

Administratia județului Suceava S.C. O.D.N.  
Online Services S.R.L. - Serviciul mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesaj

Salveaza la Favorite

## Prezentare generala

- Suprafata: 4.000 m<sup>2</sup>
- Inclinatie: plat
- Vizionare la distanta: core informatii
- Tip teren: core informatii
- Tipul terenului: core informatii
- Tip vanzator: agentie
- Tipul vanzatorului: core informatii

## Raporteaza

Agentie imobiliara  
IMOBILIARE RADELI:

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

## Descriere anunt

De vânzare teren situat pe Calea Bucovinei, suprafață de 40 de ari.  
Prețul este de 5500 euro/ari.  
Mai multe detalii la 0747 532 559.

rs-str-Francei-66427.html



Vezi Toate Categoriile

## Teren intravilan de vanzare Radauti Suceava str Francei



**Anunt:** De vanzare in Radauti, strada Francei

Teren intravilan in suprafata de 4600 mp, orientare Nord-Sud

Utilitati: energie electrica, gaze, apa, canalizare, drum asfaltat, cablu tv si internet

Pret 60 euro/mp, usor negociabil

[https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CiglJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAIV4rPjJTIA?utm\\_source=earth7&utm\\_campaign=vine&hl=en](https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CiglJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAIV4rPjJTIA?utm_source=earth7&utm_campaign=vine&hl=en)

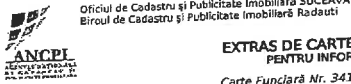
Pret: 60 EURO

Numele autorului anuntului:  
Telefon de contact: 0788390439

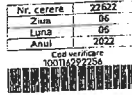
Categoria: Imobiliare  
Subcategoria: Terenuri

Imagini relevante pentru acest anunt: Google Images





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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34130 Radauți

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 16561  
Nr. topografic: 6123

**TEREN Intravilan**

Adresa: Loc. Radauți, Str. Călea Bucovinei, Jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34130	148	teren împrejmuit cu gard

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20890 / 17/05/2019 Act Administrativ nr. HCL 118, din 24/04/2019 emis de MUNICIPIUL RADAUȚI; Act Administrativ nr. devenința 7439, din 13/05/2019 emis de MUNICIPIUL RADAUȚI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2 1) MUNICIPIUL RADAUȚI, CIF:4244148, domeniul privat	A1

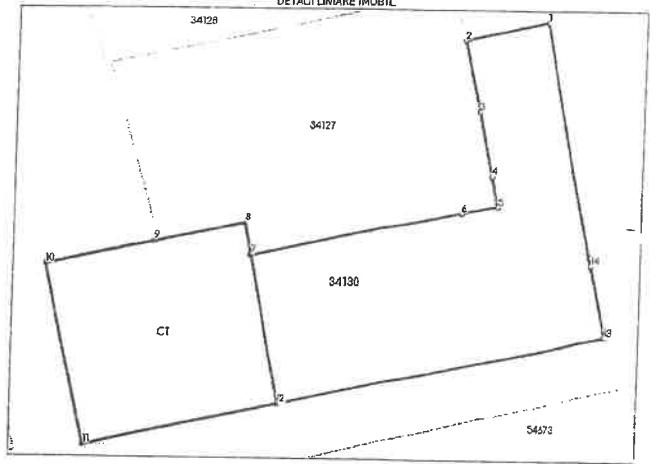
**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4929 / 01/09/2004 Act nr. 6, din 15/11/2002; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani 2) TIBU LECREMIARA OBSERVAȚII: proveniență din conversia CF 16561	A1 / C.3
9272 / 06/03/2019 Act Administrativ nr. (act adițional la contractul de concesiune 167747 din 19.11.2002) 32746, din 07/06/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUȚI; C2 se notează schimbarea titularului din contractul de concesiune din SC MICUTUL EXIM SRL în Tibu Cheorah și Tibu Lecremiara.	A1 / C.3
8802 / 04/03/2022 Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 41, din 03/03/2022 emis de BIN Covariuc Ioan; C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 an, cota actuală 1/2 1) TIBU LECREMIARA	A1

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34130	148	teren împrejmuit cu gard

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

**DETALIUL LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construite	DA	148	-	-	6123	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34130-C1	construcții anexa	53	Fără acte	S. construită la suprafața de 53 mp; S. construită desfasurată: 53 mp; GARAJ

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.262
2	3	2.754
3	4	2.522
4	5	1.223

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 [eap.ancp.ro](http://eap.ancp.ro)

Formular versiunea 1.1

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 [eap.ancp.ro](http://eap.ancp.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 34130 Comune/Oraș/Municipiu: Radauți

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.368
6	7	8.137
7	8	1.211
8	9	3.421
9	10	4.174
10	11	7.111
11	12	7.413
12	13	12.814
13	14	2.78
14	1	9.463

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancp.ro](http://www.ancp.ro) verificarea, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
06/06/2022, 08:32

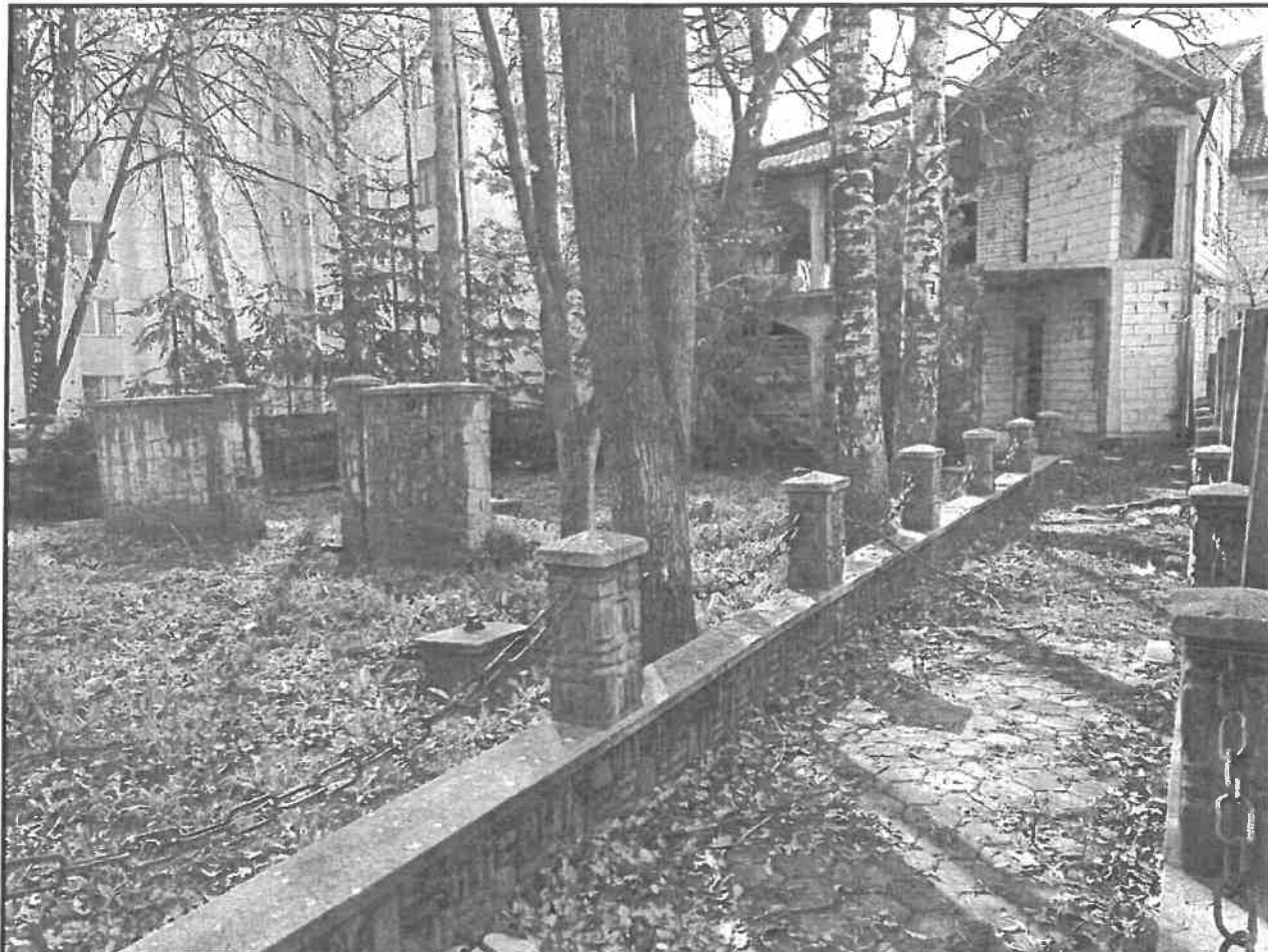


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

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





# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 34127, S = 104,00 mp**

**RADAUTI, STR. CALEA BUCOVINEI, F.N., JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMENAT:**

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

**CLIENT:**

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

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



**APRILIE 2023**



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

<b>Subiectul evaluat:</b>	Teren intravilan, N.C. 34127, avand categoria de folosinta arabil, in suprafata totala de 104,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
<b>Scopul evaluarii:</b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate. mai sus, in vederea tranzactionarii.
<b>Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:</b>	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
<b>Utilizatorul desemnat:</b>	U.A.T Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
<b>Instructiunile evaluarii:</b>	Conform comenzii nr. 77/19.04.2023.
<b>Data evaluarii:</b>	25.04.2023
<b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b>	4,9340 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 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 25.04.2023, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 34127, S = 104,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	22.578 lei	4.576 €

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

**1.3. Obiectul evaluării**  
Un lot de teren, intravilan, N.C. 34127, avand categoria de folosinta arabil, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 104,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

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

- **VALOAREA DE PIATĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

**Data estimării valorii** este 25.04.2023.

**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 25.04.2023, respectiv: 1 euro = 4,9340 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 extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:

- Intabulare drept de concesiune – Tibu Lececmioara

Terenul s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate".



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.

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

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

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

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

## 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel 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 evaluării, 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 evidentiata 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 evaluării care afecteaza valoarea proprietatii 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 parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, 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 estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

### 1.9.2. Ipoteze speciale

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

- 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.
- Conform extrasului de carte funciara prezentat de Client, imobilul evaluat este grevat de sarcini, respectiv:
  - Intabulare drept de concesiune – Tibu Lececmioara"Terenu s-a evaluat in ipoteza speciala ca este liber de sarcini, nu este supus unor restrictii sau limitari deosebite, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate".

## 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 (suprafata terenului a fost preluata din planul de amplasament si delimitare a imobilului);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

## 1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- 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 25.04.2023, fiind un teren in suprafata totala de 104,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

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

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

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

## 2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 104,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona mediana mun. Radauti, pe str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

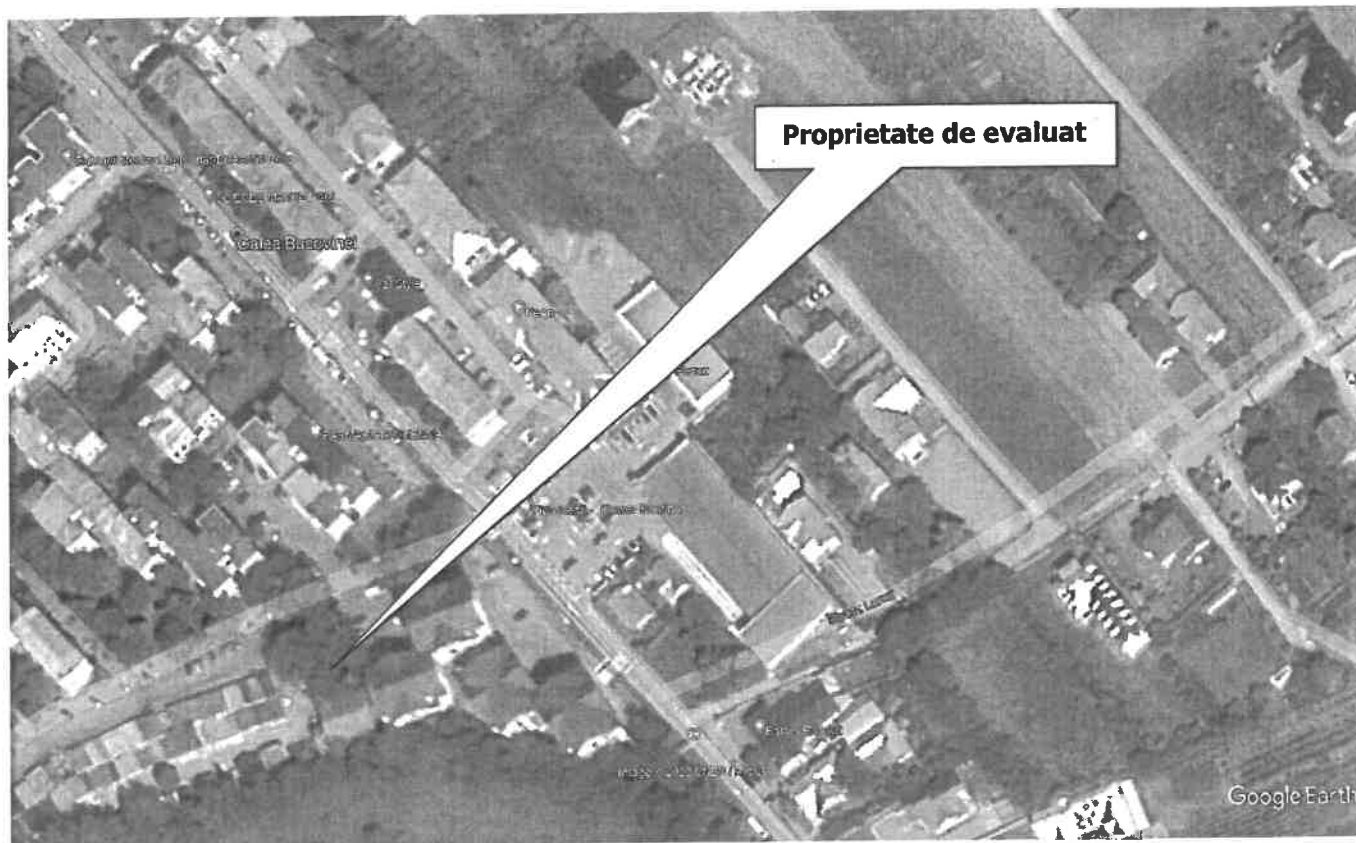
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- In zona se afla:
  - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unitati de invatamant;
  - Unitati medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

## Concluzie:

**Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**



## GALERIE FOTO



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

### 2.5.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodariilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară. În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar). Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2022). Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atât rezidențiale cât și din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcții din ultimii doi ani, cea mai importantă fiind la oțel beton. Consultanții Colliers, preționează ca piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. 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 2022 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. Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor stori.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliari și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliari, cât și 59% dintre cumpărători se așteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de prețuri în categoria locuințelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuințelor de închiriat ambele categorii prevăd ușoare creșteri – 25% dintre cumpărători și 51% dintre agenții imobiliari. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliari par mai optimiști decât respondenții privați (proprietari, cumpărători și chiriași). Deși ambele categorii se așteaptă, în primul rând, la creșteri ușoare, sunt menționate și creșteri majore, așteptate de 21% dintre respondenții privați versus 14% dintre agenții imobiliari. Așadar, 52% dintre agenți se așteaptă ca dobânzile să crească, 29% se așteaptă să scadă ușor sau semnificativ și 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporție de 46% creșteri, scăderi (27%) și stagnări 11%. În privința așteptărilor legate de evoluția prețului chiriilor la apartamente în 2023, tendința utilizatorilor privați și a agenților imobiliari este de a prevedea creșteri ușoare – opțiune aleasă de 51% dintre agenți și de 25% dintre utilizatorii privați. Așteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesioniștii anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenții privați. Totodată, atât agenții (31%), cât și utilizatorii privați (21%) se așteaptă ca prețurile să stagneze în 2023. În 2023, piața chiriilor va fi în creștere așteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a prețurilor la chirii.

În concluzie, piața imobiliară din România are nevoie de echilibru, stabilitate și reglementare pentru a livra imobile de o calitate superioară și pentru a nu mai fi influențată de atât de mulți factori externi, care adesea au dus la o escaladare artificială a prețurilor locuințelor. Folosindu-ne de experiența anilor trecuți, putem încerca să oferim previziuni și să interpretăm tendințele care par să influențeze 2023. Bazându-se pe cunoștințele personale, trendurile existente la nivel internațional și comportamentul clienților, propunem următoarele previziuni pentru anul curent:

- Prețurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea prețurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor crește
- Prețurile apartamentelor vor stagna
- Prețurile spațiilor comerciale vor stagna
- Prețurile spațiilor de birouri vor stagna

#### Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip comercial - 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 comparatori, 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 anticipe 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 piață la terenuri în zona subiectului: 25,00 - 50,00 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

#### Estimarea valorii terenului

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

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Bogdan Voda, jud. Suceava, în suprafața de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 45,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, Calea Bucovinei, jud. Suceava, în suprafața de 4.000,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 55,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Francei, jud. Suceava, în suprafața de 4.600,00 mp, liber de construire, forma regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 60,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul anunturigelati.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

#### Explicitarea ajustărilor:

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

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea lucrării este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

S.R.L.

### 4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 25.04.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 34127, S = 104,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	22.578 lei	4.576 €

**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  
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. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Bacau	Radauti, str. Francei, jud. Suceava
Numar cadastral	34127			
Provenienta informatii comparabile		homezz.ro	storia.ro	anunturigalati.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	55,00	60,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,75	-3,00
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	piata integrala	piata integrala	piata integrala	piata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	57,00
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	similar	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-20,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-10,45	-17,10
Suprafata teren proprietate (mp)	104,00	1.000,00	4.000,00	4.600,00
Ajustare		0,90	3,90	4,50
Ajustare valorica (euro)		0,90	3,90	4,50
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>0,90</b>	<b>-6,55</b>	<b>-12,60</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>0,90</b>	<b>-6,55</b>	<b>-12,60</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>0,90</b>	<b>14,35</b>	<b>21,60</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,020</b>	<b>0,261</b>	<b>0,360</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>43,65</b>	<b>45,70</b>	<b>44,40</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>44,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>22.578 lei</b>	
			<b>4.576 €</b>	





# COMPARABILE IDENTIFICATE

homezz.ro/teren-intravilan-10-ari-2668303.html

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

**4.500 EUR**

ID 2668303

Resorți Suceava / Ultra-central

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

1 imagine



Cele mai noi din zonă..



**Bujdei Lori**

0741047207

TRIMITEMEȘAI

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALAZĂ ACUM *gratuit*

Google Play App Store

Zona **Ultra-central** Suprafață teren **1000 m<sup>2</sup>** Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan**

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

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-1DqNX.html#2de4a57032

← [Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#) > [Suceava](#) > [Radauti](#) > [Calea Bucovinei](#) > [Teren Calea Bucovinei 40 de ari](#)



**Teren Calea Bucovinei 40 de ari**  
 Suceava (judet), Calea Bucovinei

**220 000 €**  
 55 €/m<sup>2</sup>

**Prezentare generala**

Suprafata	<b>4.000 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">cere informatii</a>
Inclinatie	<b>plat</b>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

**Imobiliare Radauti**  
 Agentie  
 0747 532 559

+40

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

120 / 2060

Administraturul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. /StoriaImal mult

Vreau sa primesc oferte similare

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara



# COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/proiecta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-10qNNX.htm#2ue4a57032

Suceava (judet), Calea Bucovinei

4.000 m<sup>2</sup>

220 000 €

Salveaza la Favorite

Contact



1 / 1



**Teren Calea Bucovinei 40 de ari**

Suceava (judet), Calea Bucovinei

220 000 €

55 €/m<sup>2</sup>

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

120.42900

Administratia este un site al S.C. DUC

Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

## Prezentare generala

Suprafata	4.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	cer. informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cer. informatii
Vizionare la distanta	cer. informatii	Tip vanzator	agentie

Reporteaza

Agentie imobiliara  
IMOBILIARE RADAUTI

0747 532 559

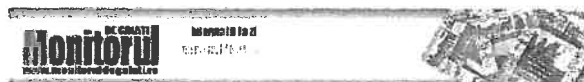
Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

## Descriere anunt

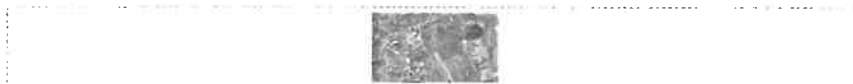
De vanzare teren situat pe Calea Bucovinei, suprafata de 40 de ari.  
Prețul este de 5500 euro/ari.  
Mai multe detalii la 0747 532 559.

re-str-francei-66427.html



Vezi Toate Categoriile

## Teren intravilan de vanzare Radauti Suceava str Francei



**Anunt: De vanzare in Radauti, strada Francei**

Teren intravilan in suprafata de 4600 mp, orientare Nord-Sud

Utilitati: energie electrica, gaze, apa, canalizare, drum asfaltat, cablu tv si internet

Pret 60 euro/mp, usor negociabil

[https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CigiJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAV4rtPjJ7TIA?utm\\_source=earth7&utm\\_campaign=vine&hl=en](https://earth.google.com/web/search/47%2c2%b050%2726%22N+25%2c2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CigiJgokCZR56vhn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAV4rtPjJ7TIA?utm_source=earth7&utm_campaign=vine&hl=en)

Pret: 60 EURO

Numele autorului anuntului:  
Telefon de contact: 0788390439

Categoria: Imobiliare  
Subcategoria: Terenuri

Imagini relevante pentru acest anunt: Google Images





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Certe Funciară Nr. 34127 Radauți

Nr. cerere	22622
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 15  
Nr. topografic: 5

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauți, Str. Calea Bucovinei, Iud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	34127		104	TEREN IMPREJMUIT CU GARD

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
---	-----------

20836 / 17/05/2019 Act Administrativ nr. hotarare nr. 118, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Radauți; Administrativ nr. adeverinta nr. 7438 din 19/05/2019 emis de Primaria Municipiului Radauți;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, domeniul privat	

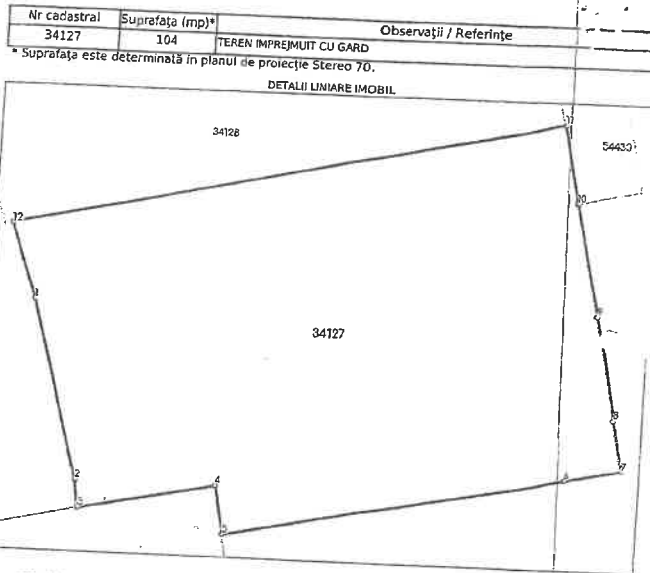
**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
--	-----------

11350 / 21/03/2022 Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 41, din 03/03/2022 emis de N.P. Cavariuc Ioan;	A1
C4 Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioada de 12 ani si 6 luni, incepand cu 07.06.2018 1) TIBU LECREMIOARA	

Teren

ALTEAZ NR. 1 La Partea I



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Inta vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	104				TEREN IMPREJMUIT CU GARD

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	4.448
2	3	0.685
3	4	3.34
4	5	1.211
5	6	8.137
6	7	1.368

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpd.ro

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 1

Carte Funciară Nr. 34128 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauți

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPD conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură obligată, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpd.ro/verificare](http://www.ancpd.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
06/06/2022, 08:34

Președinte de ședință,  
Consilier local  
*SUSANICA MIHAEL*

Secretar al municipiului,  
*MARINICA SOFRONI*



PROIECT DE  
...  
...  
2023 ... 06 ... ziua 12



Anexa nr. 2 la Hotararea nr. 156 din 3/05 2023

Acord de încetare prin renunțare a contractului de concesiune nr. \_\_\_\_\_

## I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. **Municipiul Rădăuți**, cu sediul în municipiul Rădăuți, str. Piața Unirii, nr. 2-4, județul Suceava, telefon 0230-561.140, fax 0230 564 703, cod fiscal ....., având contul nr. ...., deschis la ....., prin reprezentatul său legal, domnul **Loghin Bogdan Andrei, Primarul Municipiului Rădăuți**, în calitate de concedent

și:

2. **Țibu Lecremioara**, cu domiciliul în municipiul Radauti, str. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, identificat prin CNP ....., în calitate de concesionar, au convenit următoarele:

II. Contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_ încetează prin renunțare fără plata vreunei despăgubiri din partea concesionarului ori concendentului în conformitate cu prevederile art. \_\_\_\_\_ din contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_

CONCEDENT,

Președinte de ședință,  
Consilier local  
*SUSNOVICI MIHAI*



CONCESIONAR,

Secretar al municipiului,  
*Marinică SOFONI*

