

HOTĂRÂRE

privind încetarea contractului de concesiune nr. 17519/30.04.2013 cu modificările și completările ulterioare și aprobarea vânzării directe a imobilului-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, în suprafață de 24 mp, situat în str. Petru Rareș f.n și identificat cadastral cu nr. 58202 către _____ și _____, constructori de bună credință, beneficiari ai dreptului de preemțiune

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

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 98850/24.05.2023;
 - rapoartele Direcției/Serviciului din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 98850/24.05.2023;
 - avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 98859/30.05.2023 și nr. 98864/31.05.2023;
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
 - cererea depusă de _____ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 36180/29.04.2022;
 - Certificat de edificare nr. 37941/25.05.2023
 - Proces-verbal de recepție nr. 2076/10.06.2014
 - Autorizația de construire nr. 592/19.11.2013
 - Contract de concesiune nr. 17519/30.04.2013 modificat prin act adițional nr.15198/03.10.2013
 - H.C.L. nr. 67/18.04.2013 modificat prin HCL nr. 140/26.09.2013
 - raportul de evaluare nr. 217/10.05.2023a proprietății imobiliare teren situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Petru Rareș f.n, județul Suceava întocmit în luna mai 2023 de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău;
 - Extras CF 58202 emis în data de 02.03.2023;
 - 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 contractului de concesiune nr. 17519/30.04.2013 cu modificările și completările ulterioare, prin renunțarea concesionarului fără plata vreunei despăgubiri din partea concesionarului ori concendentului.

Art.2 Se aprobă vânzarea directă a imobilului-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Petru Rareș f.n în suprafață de 24 mp, identificat cadastral cu nr. 58202, înscris în CF nr.58202 către _____ și _____, constructori de bună credință, beneficiari ai dreptului de preemțiune.

Art.3 Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 2 în sumă de 5.210 lei (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în

luna mai 2023, pe care ni-l însușim și care constituie **Anexa nr. 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 rapoatelor de evaluare vor fi suportate de cumpărător.

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

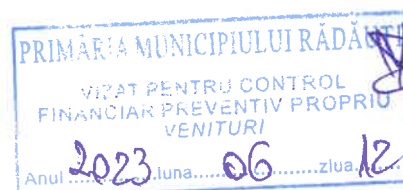
Art.7 Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Susnovici Mihai



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu,
Marinică SOFRONI

Rădăuți, 31.05.2023
Nr. 157





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 58202, S = 24,00 mp
RADAUTI, STR. PETRU RARES, F.N., JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

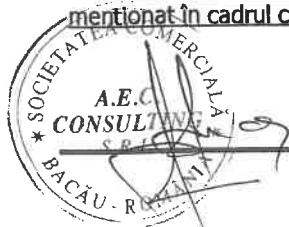
UTILIZATOR DESEMNAS:

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

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, N.C. 58202, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 24,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Petru Rares, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	U.A.T Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform comenzii nr. 77/19.04.2023.
Data evaluarii:	25.04.2023
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	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 (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 58202, S = 24,00 mp – Radauti, str. Petru Rares, F.N., jud. Suceava	5.210 lei	1.056 €

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
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
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. 58202, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Petru Rares, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 24,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, 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 – sotii Clipa Dorin si Larisa - Marinela

• 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 ingradii 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 efecteze 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 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 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 inscrise 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 – sotii Clipa Dorin si Larisa - Marinela”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 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 agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- 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 24,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Petru Rareș, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una central - mediana.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, în suprafața de 24,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții are o formă regulată, fiind amplasat în zona central - mediana a mun. Radauți, pe str. Petru Rareș, F.N., jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

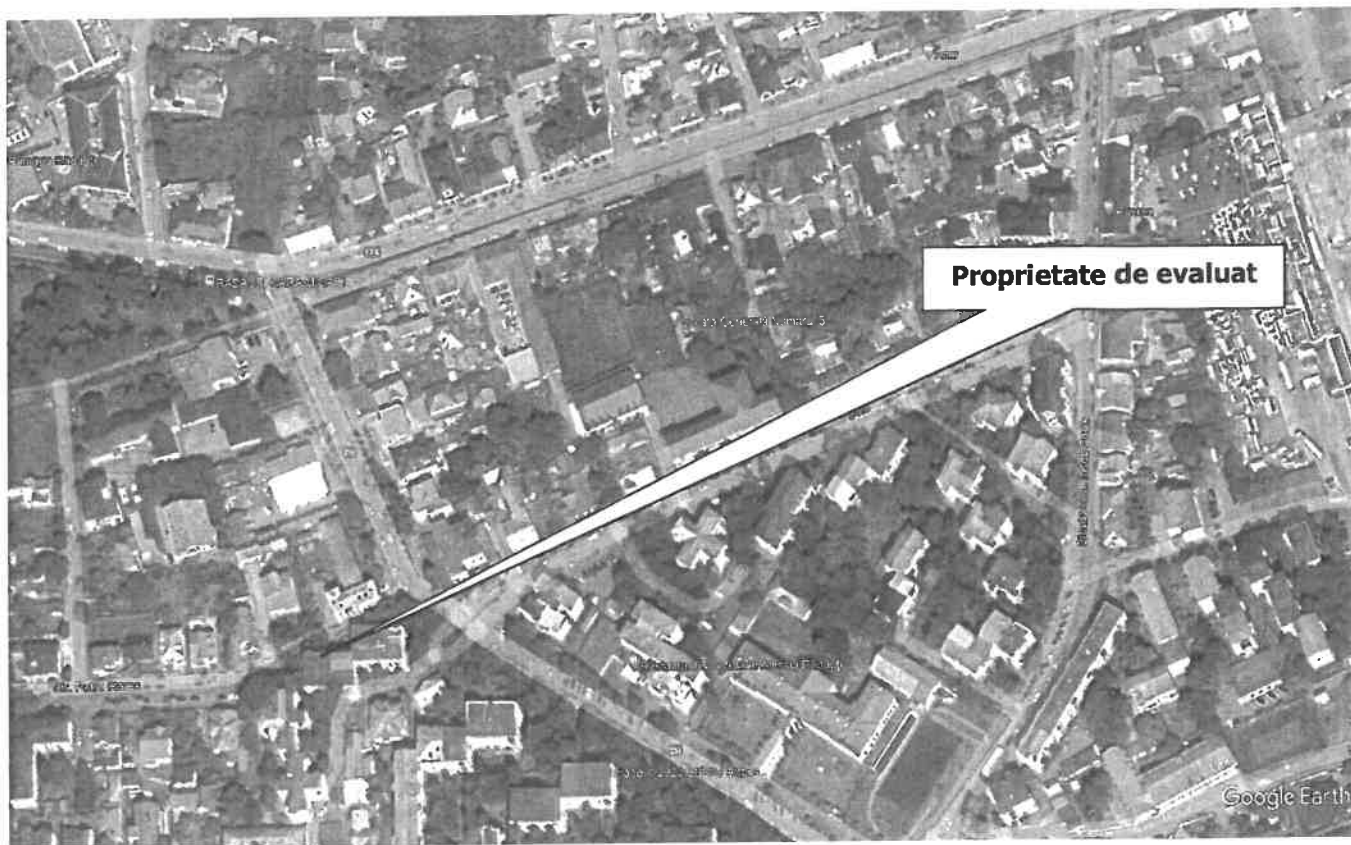
- Imobile rezidențiale și comerciale.
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.
- În zona se afla:
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - 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 central - mediana. 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 utilizatori comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

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

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

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

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

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

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

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



2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

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 rezidențiale cat 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 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 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 storia.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliare și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliare, 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 imobiliare. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliare 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 imobiliare. 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 imobiliare 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:

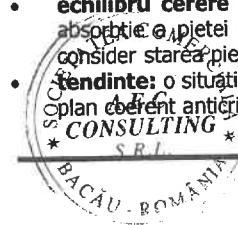
- Prețurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea prețurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor crește
- Prețurile apartamentelor vor stagna
- Prețurile spațiilor comerciale vor stagna
- Prețurile spațiilor de birouri vor stagna

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

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



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

- cotații oferite 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 central - 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;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si 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 compculti constructiile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la roprietati 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 comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 25\% \div \pm 30\%$;
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. 58202, S = 24,00 mp – Radauti, str. Petru Rares, F.N., jud. Suceava	5.210 lei	1.056 €

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. Petru Rares, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinel, jud. Bacau	Radauti, str. Francei, jud. Suceava
Numar cadastral	58202			
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
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Petru Rares, F.N., jud. Suceava	similar	putin mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-25,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-13,06	-17,10
Suprafata teren proprietate (mp)	24,00	1.000,00	4.000,00	4.600,00
Ajustare		0,98	3,98	4,58
Ajustare valorica (euro)		0,98	3,98	4,58
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,98	-9,09	-12,52
Ajustare totala neta		0,98	-9,09	-12,52
Ajustare totala bruta		0,98	17,04	21,68
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,022	0,310	0,361
PRET AJUSTAT		43,73	43,16	44,48
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			44,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			5.210 lei	
			1.056 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

[Autentificare](#) [Creare Cont](#) [Ajutor](#) [+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Galerie [Descriere](#) [Cerere vizionare](#) [Localizare](#) [Contact](#)

[Următorul >](#)

VANZARE Teren, 1000 m²

Teren Intravilan 10 Ari

Teplotă: 1600 m²

1 imagine

Căile mai noi din zonă...

Exploră
Start
Salvează
Termină
Revenire

4.500 EUR

ID: 2868303

Radauti, Suceava / Ultracentral

Bujdei Lori

[0741047207](#)

[TRIMITE MESAJ](#)

[ADAUGĂ LA FAVORITE](#)

[SOLICITĂ VIZIONAREA](#)

[Salvează anunțul](#)

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play [App Store](#) *gratuit*

Zona **Ultracentral**

Suprafață teren **1000 m²**

Clasificare teren **Intravilan**

Tip teren **Construibl**

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

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

[Anunțuri](#) [Ansambluri rezidentiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Credință](#) [Carticica de biniste](#)

[Contul meu](#) [Adauga anunț](#)

[← 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 €/m²

Prezentare generala

4.000 m ²	cere informatii
<td>cere informatii</td>	cere informatii
<td>agentie</td>	agentie

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara

Imobiliare Radauti
Agentie
0747 532 559

Nume e. teu*

Prezintă

+40 | Numărul tău de telefon:

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

[Salveaza la Favorite](#)



R

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/terea/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-1Dq4NX.html#2d4a57052

Suceava (judet), Calea Bucovinei

4.000 m² 220 000 €

Salveaza la Favorite



Teren Calea Bucovinei 40 de ari

Suceava (judet), Calea Bucovinei

220 000 €

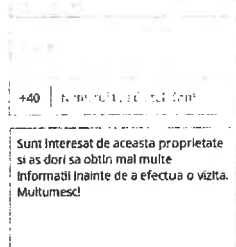
55 €/m²

Prezentare generala

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

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.



120 / 2003

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

Vreau sa primesc oferte similare

Filtru (1/1/2/3/4)

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agente imobiliara

IMOBILIARE RADAUTI

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

anunturigelati.ro/Teren-inti-avilan-de-vanzare---Radauti-Suceava-str-Francei-66427.htm#1

Vezi Toate Categoriile



Teren intravilan de vanzare Radauti Suceava str Francei

Vremea

Galați	
Ma 22 feb.	9° 3° Ceață
Mi 23 feb.	11° 1° Sen.z.
Jo 24 feb.	8° 4° Cea: noros

Curs Valutar

22 February 2022

1 EUR = 4.9447 RON

1 USD = 4.3529 RON

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%c2%b050%2726%22N+25%2%b056%2714%22E/@47.83887836,25.9386a,1000d,30y,0h,60t,0r/data=CigijgokCZR56vtn7UdAEazBERQa60dAGdyUQHEX9TIAIV4nTjJTIA?utm_source=earth7&utm_campaign=vine&hl=en

Pret: 60 EURO

Numele autorului anunțului:
Telefon de contact: 0788390439

Categoria: Imobiliare
Subcategoria: Terenuri

Imagini relevante pentru acest anunt: Google Images





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58202 Radauti

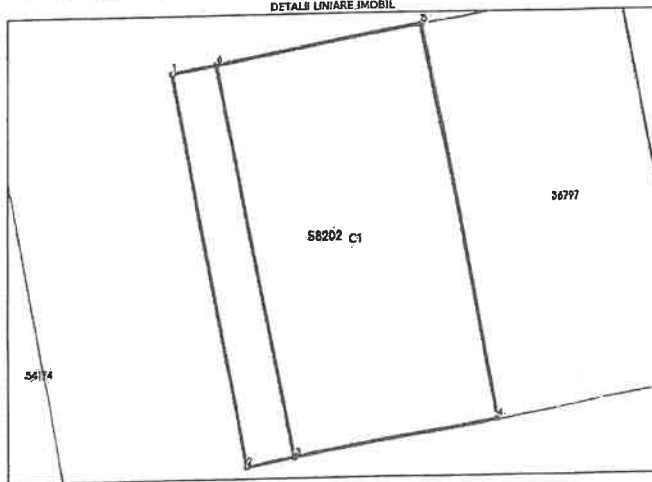


Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
58202	24	Teren partial delimitat de zid constructie.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Terla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti (constructii)	DA	24	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AL.1	58202-C1	constructii anexa	20	Fara acte	5. construita la solul 0 mp; EXTINDERE CONSTRUCTIE - Nu face obiectul inscrierii in CF.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6.3
2	3	0.749
3	4	3.133
4	5	6.311

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
5	6	3.183
6	1	0.689

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

Data soluționării, 30-03-2023. Data eliberării, / / . Referent, Asistent Registrator, NICOLETA OANA GROSU (parafă și semnătura)

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

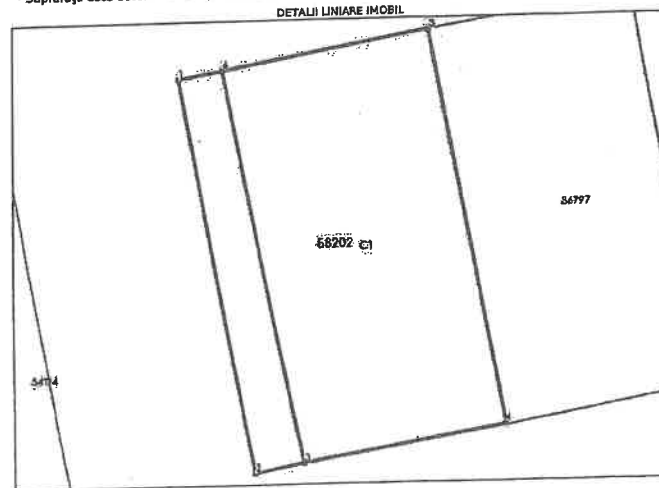
Nr. ordine	10119
Zile	02
Luna	03
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 58202 / UAT Radauti

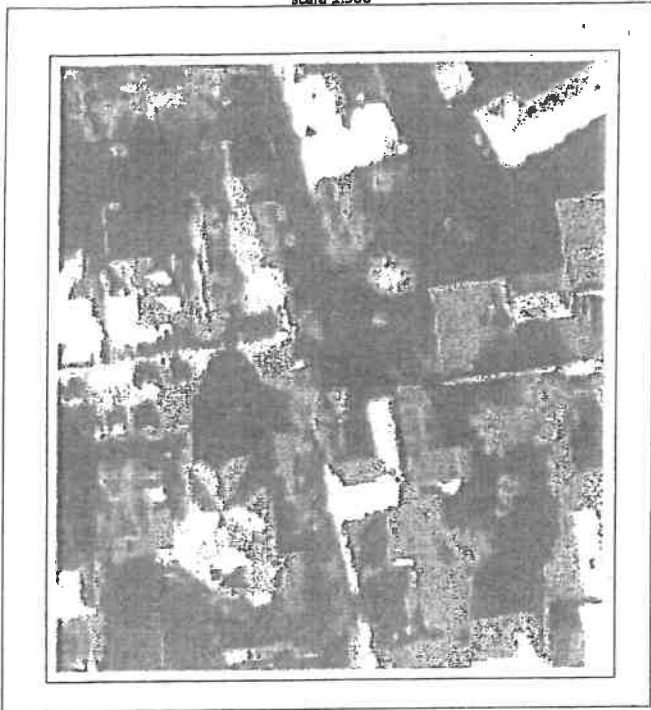
Nr. cadastral	Suprafata măsurata	Observatii / Referinte
58202	24	Teren partial delimitat de zid constructie.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



16



Crt	Categoria de folosinta	Intra vi	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	24			
TOTAL:			24			

Date referitoare la constructii					
Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	58202-C1	constructii anexe	20	fara acte	EXTINDERE CONSTRUCTIE - nu face obiectul inscrierii in CF.

Lungime Segmente
 Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia în plan.

Punct de început	Punct de sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.3
2	3	0.749
3	4	3.133
4	5	6.311
5	6	3.183
6	1	0.699

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 30-03-2023
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
DANUT-ARMINIU TIRON



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

Dosarul nr. 10119 / 02-03-2023

INCHEIERE Nr. 10119

Inspector: DANUT-ARMINIU TIRON
 Registrator: PETRICĂ BORGovan
 Asistent registrator: NICOLETA OANA GROSU

Asupra cererii introduse de CLIPA DORIN privind Prima inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.15198 act aditional/30-10-2013 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.17519/30-04-2013 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.10110/22-02-2023 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.3319 adevinta/21-02-2023 emis de PRIMARIA mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.140/26-09-2013 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;
 -Act Administrativ nr.67/18-04-2013 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
 -Chitanta Interna nr.2023001284/02-03-2023 in suma de 120
 pentru serviciul avand codul 211
 Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
 - imobilul cu nr. cadastral 58202
 - se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pentru o perioada de 49 ani asupra A.1 in favoarea CLIPA DORIN, CLIPA LARISA-MARINELA, sub C.1 din cartea funciara 58202 UAT Radauti;
 - se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod.dobandire lege in cota de 1/2 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 58202 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
 CLIPA DORIN
 MUNICIPIUL RADAUTI
 CLIPA LARISA-MARINELA
 GRIGORAS CONSTANTIN IONUT



15

Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului

Scara: 1: 100

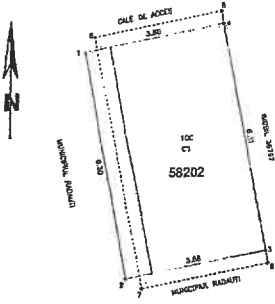
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58202	24	MUN. RADAUTI, STR. PETRU RARES, FN - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	RADAUTI	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1: 5000

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

PROPRIETAR: MUNICIPIUL RADAUTI - DOMENIUL PRIVAT
 CONCESIONARI: CLIPA DORIN SI CLIPA LARISA MARINELA
 LOCALITATEA: RADAUTI



Calcul ambite pe suprafata constructa si procentajul necesara pentru a eligua exploatarea normala a constructiei

Dr. Pct.	X (m)	Y (m)	Imperiu (m ²)	Imperiu (%)
6	705277.305	549016.522	3.537	14.733
7	705279.093	549020.246	0.350	1.458
8	705280.881	549023.970	0.350	1.458
9	705282.669	549027.694	0.350	1.458
10	705284.457	549031.418	0.350	1.458
11	705286.245	549035.142	0.350	1.458
12	705288.033	549038.866	0.350	1.458
13	705289.821	549042.590	0.350	1.458
14	705291.609	549046.314	0.350	1.458
15	705293.397	549050.038	0.350	1.458
16	705295.185	549053.762	0.350	1.458
17	705296.973	549057.486	0.350	1.458
18	705298.761	549061.210	0.350	1.458
19	705300.549	549064.934	0.350	1.458
20	705302.337	549068.658	0.350	1.458
21	705304.125	549072.382	0.350	1.458
22	705305.913	549076.106	0.350	1.458
23	705307.701	549079.830	0.350	1.458
24	705309.489	549083.554	0.350	1.458
25	705311.277	549087.278	0.350	1.458
26	705313.065	549091.002	0.350	1.458
27	705314.853	549094.726	0.350	1.458
28	705316.641	549098.450	0.350	1.458
29	705318.429	549102.174	0.350	1.458
30	705320.217	549105.898	0.350	1.458
31	705322.005	549109.622	0.350	1.458
32	705323.793	549113.346	0.350	1.458
33	705325.581	549117.070	0.350	1.458
34	705327.369	549120.794	0.350	1.458
35	705329.157	549124.518	0.350	1.458
36	705330.945	549128.242	0.350	1.458
37	705332.733	549131.966	0.350	1.458
38	705334.521	549135.690	0.350	1.458
39	705336.309	549139.414	0.350	1.458
40	705338.097	549143.138	0.350	1.458
41	705339.885	549146.862	0.350	1.458
42	705341.673	549150.586	0.350	1.458
43	705343.461	549154.310	0.350	1.458
44	705345.249	549158.034	0.350	1.458
45	705347.037	549161.758	0.350	1.458
46	705348.825	549165.482	0.350	1.458
47	705350.613	549169.206	0.350	1.458
48	705352.401	549172.930	0.350	1.458
49	705354.189	549176.654	0.350	1.458
50	705355.977	549180.378	0.350	1.458
51	705357.765	549184.102	0.350	1.458
52	705359.553	549187.826	0.350	1.458
53	705361.341	549191.550	0.350	1.458
54	705363.129	549195.274	0.350	1.458
55	705364.917	549199.000	0.350	1.458
56	705366.705	549202.724	0.350	1.458
57	705368.493	549206.448	0.350	1.458
58	705370.281	549210.172	0.350	1.458
59	705372.069	549213.896	0.350	1.458
60	705373.857	549217.620	0.350	1.458
61	705375.645	549221.344	0.350	1.458
62	705377.433	549225.068	0.350	1.458
63	705379.221	549228.792	0.350	1.458
64	705381.009	549232.516	0.350	1.458
65	705382.797	549236.240	0.350	1.458
66	705384.585	549239.964	0.350	1.458
67	705386.373	549243.688	0.350	1.458
68	705388.161	549247.412	0.350	1.458
69	705389.949	549251.136	0.350	1.458
70	705391.737	549254.860	0.350	1.458
71	705393.525	549258.584	0.350	1.458
72	705395.313	549262.308	0.350	1.458
73	705397.101	549266.032	0.350	1.458
74	705398.889	549269.756	0.350	1.458
75	705400.677	549273.480	0.350	1.458
76	705402.465	549277.204	0.350	1.458
77	705404.253	549280.928	0.350	1.458
78	705406.041	549284.652	0.350	1.458
79	705407.829	549288.376	0.350	1.458
80	705409.617	549292.100	0.350	1.458
81	705411.405	549295.824	0.350	1.458
82	705413.193	549299.548	0.350	1.458
83	705414.981	549303.272	0.350	1.458
84	705416.769	549307.000	0.350	1.458
85	705418.557	549310.724	0.350	1.458
86	705420.345	549314.448	0.350	1.458
87	705422.133	549318.172	0.350	1.458
88	705423.921	549321.896	0.350	1.458
89	705425.709	549325.620	0.350	1.458
90	705427.497	549329.344	0.350	1.458
91	705429.285	549333.068	0.350	1.458
92	705431.073	549336.792	0.350	1.458
93	705432.861	549340.516	0.350	1.458
94	705434.649	549344.240	0.350	1.458
95	705436.437	549347.964	0.350	1.458
96	705438.225	549351.688	0.350	1.458
97	705440.013	549355.412	0.350	1.458
98	705441.801	549359.136	0.350	1.458
99	705443.589	549362.860	0.350	1.458
100	705445.377	549366.584	0.350	1.458



Constantin-Ionut Grigoras
 Digitally signed by Constantin-Ionut Grigoras
 Location: OCPI SV, B,C 0041
 Date: 2023.03.30 13:23:46 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
	CC	24	teren delimitat de zi d constructie
Total		24	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata constructiilor la sol (mp)	Mentii
CI	CA	20	EXTINDERE CONSTRUCTIE - marirea cazi, dotarea 40 m ² pe nivel P+1
Total		20	
Suprafata totala masurata a imobilului = 24 mp			
Suprafata din act = 24 mp			

Estimatez, P.I.L. NORDCAD EXPERT S.R.L. Seria SV/Nr. 0041

CERTIFICAT DE AUTORIZARE DE CONSTRUCȚII (CA) Nr. 1788 S.C. NORDCAD EXPERT S.R.L.

Inspector, Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea măsurătorii cadastre

Semnătura și pînă

Rgi 10119/2023

Semnat digital de Danut-Arminiu Tiron
 Data: 2023.03.30 13:42:35 +03'00'

Stampila BCPI



Președinte de ședință,
 Consilier local
SUSNOVICI MIHAEL

Secretar al municipiului,
 Marinică SOFRONI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI

VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU VENITURI

Anul 2023 luna 06 ziua 18

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. **Clipa Dorin și Clipa Larisa Marinela**, cu domiciliul în municipiul Radauti, str. _____, jud. _____, identificat prin CNP, în calitate de concesionar, au convenit următoarele:

I Contractul de concesiune nr. _____ încetează prin renunțare fără plata vreunei despăgubiri din partea concesionarului ori concedentului în conformitate cu prevederile art. 9 alin. 1 lit. e) din contractul de concesiune nr. _____

II Se restituie suma de 2.610, 67 lei reprezentând redevența achitată anticipat pentru perioada rămasă de executat (de la data încetării contractului de concesiune și până la încetarea de drept a contractului prin ajungere la termen).

Concedent

Concesionar

Președinte de ședință,
Consilier local
SUSNOVICI MIHAI

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA - MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

Secretar al municipiului,
Marinică SOFRONI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
VENITURI
Anul 2023 luna 06 ziua 12