

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a construcțiilor anexe, C2 în suprafața de 21 mp identificată cadastral cu nr. 51300-C2 și C3 în suprafață de 20 mp identificată cadastral cu nr. 51300-C3, situate în strada Vadu Topliței nr. 11, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 98941/28.07.2023;
- Raportul compartimentului de specialitate din cadrul primăriei municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 98941/28.07.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrate cu nr. 98987 din 30.08.2023 și nr. 98988 din 30.08.2023;
- Prevederile H.C.L. nr.104/27.05.2021 pentru aprobarea Regulamentului și a Modelului Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava;
- Rapoartele de evaluare întocmite de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr.203/14.02.2022 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;
- Fișa mijlocului fix nr. inventar 1105044263 și nr. Inventar 1105044262;
- HCL nr. 148/30.07.2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți a imobilelor (anexe) C2 și C3 aferente imobilului unitate locative din strada Vadul Topliței nr. 11, municipiul Rădăuți;
- Extras de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500
- Prevederile art. 354, art. 355 și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu art. 334
- Art. 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.  
În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. "c", alin. (6), lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit."a", din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a construcțiilor anexe, C2, în suprafața de 21 mp identificată cadastral cu nr. 51300-C2 și C3 în suprafață de 20 mp identificată cadastral cu nr. 51300-C3, situate în strada Vadu Topliței nr. 11, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, conform **Anexei 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în conformitate cu normele legale în domeniu.

**Art. 2** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr. 203/14.02.2022 conform **Anexei 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare-cumpărare în forma autentică pentru construcțiile descrise în Anexa 1 la prezenta hotărâre, vor fi suportate de cumpărători.

**Art. 4** Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți să semneze actele de vânzare - cumpărare.

**Art. 5** Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Presedinte de ședință,  
Consilier local  
Werner TIRON



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al Municipiului,  
Marinică SOFRONI

Rădăuți, 30.08.2023  
Nr. 215

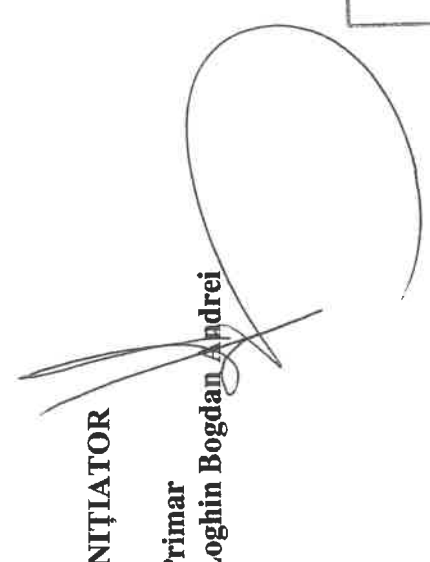


Anexa 1 la H.C.L. nr. 215/30.08.2023

Nr crt	Adresa imobil (strada, nr.)	C.F.	Nr. cadastral	Supra față mp	Valoarea de începere a licitației (RON)	Taxa de participare la licitație (RON)	Garanția de participare la licitație (RON)	Valoarea de inventar (RON)
1.	Str. Vadu Topliței nr. 11, Rădăuți	51300-C2	51300	21	26.333	100	2633	26333
2.	Str. Vadu Topliței nr. 11, Rădăuți	51300-C3	51300	20	2.994	100	299	2994

INIȚIATOR

Primar  
Loghin Bogdan Andrei



AVIZEAZĂ DE LEGALITATE

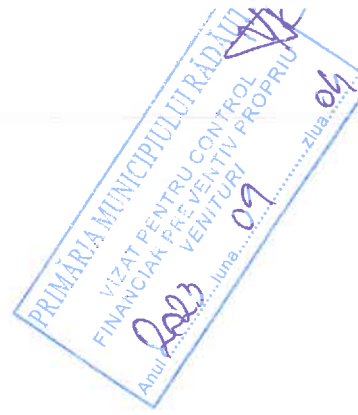
Secretar general  
Soironi Marinică



Președinte de ședință,  
Consilier local

WERNER TIRGH  


Secretar al municipiului,  
Marinică SOFRONI  

Anexa nr. 2 la HCL nr. 215/30.08.2023  
și conține 25 pagini.

**A E C**  
Analiza · Evaluarea · Consultanța

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8  
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447  
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 203/14.02.2022



# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA - TEREN INTRAVILAN +  
CONSTRUCTII, N.C. 51300**

**RADAUTI, STR. VADU TOPLITEI, NR. 11, JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMENAT:**

**MUNICIPIUL RADAUTI**

**CLIENT:**

**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.

**FEBRUARIE 2022**

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

**REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR**

<b>Subiectul evaluat:</b>	Proprietate imobiliara, cu N.C. 51300, situata in mun. Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, constituita din: <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren intravilan, N.C. 51300, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 777,00 mp;</li> <li>- constructie C2, N.C. 51300-C2, cu Scd = 21,00 mp;</li> <li>- constructie C3, N.C. 51300-C3, cu Scd = 20,00 mp.</li> </ul>
<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>	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
<b>Instructiunile evaluarii:</b>	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
<b>Data evaluarii:</b>	10.02.2022
<b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b>	4,9450 lei/euro

**Situatia proprietatii la data evaluarii:**

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

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8.. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii imobiliare, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 10.02.2022, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
<b>Teren, N.C. 51300, C.F. 51300, S = 777,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava</b>	<b>88.372 lei</b>	<b>17.871 €</b>
<b>Anexa, N.C. 51300-C2, C.F. 51300, Scd = 21,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava</b>	<b>26.333 lei</b>	<b>5.325 €</b>
<b>Anexa, N.C. 51300-C3, C.F. 51300, Scd = 20,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava</b>	<b>2.994 lei</b>	<b>605 €</b>
<b>TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA</b>	<b>117.699 lei</b>	<b>23.801 €</b>

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii proprietatii imobiliare 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 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**

Proprietate imobiliara, cu N.C. 51300, situata in mun. Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, constituita din:

- teren intravilan, N.C. 51300, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 777,00 mp
- constructie C2, N.C. 51300-C2, cu Scd = 21,00 mp
- constructie C3, N.C. 51300-C3, cu Scd = 20,00 mp

**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 întrebuițare 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 10.02.2022.

**1.7. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.02.2022, respectiv: 1 euro = 4,9450 lei.

**1.8. Drepturile de proprietate evaluate**

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

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

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

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la 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 evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

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

### 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

#### 1.9.1. Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune ca utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;



- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### **1.9.2. Ipoteze speciale**

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat; raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

#### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

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

##### **Standarde generale**

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

##### **Standarde pentru active - Bunuri imobile**

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

##### **Glosar 2022**

#### **1.11. Materiale si surse de informatii utilizate**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

Informatii certe:

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

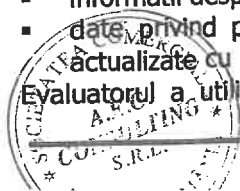
Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

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

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 10.02.2022, fiind constituita dintr-un teren intravilan in suprafata totala de 777,00 mp, constructie C2, N.C. 51300-C2, cu Scd = 21,00 mp si constructie C3, N.C. 51300-C3, cu Scd = 20,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, 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

#### 2.3.1. Descrierea terenului

Terenul intravilan, in suprafata de 777,00 mp, cu categoria de folosinta arabil are o forma regulata, fiind amplasat in zona mediana a mun. Radauti, pe str. Vadu Toplitei, nr. 11, 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;

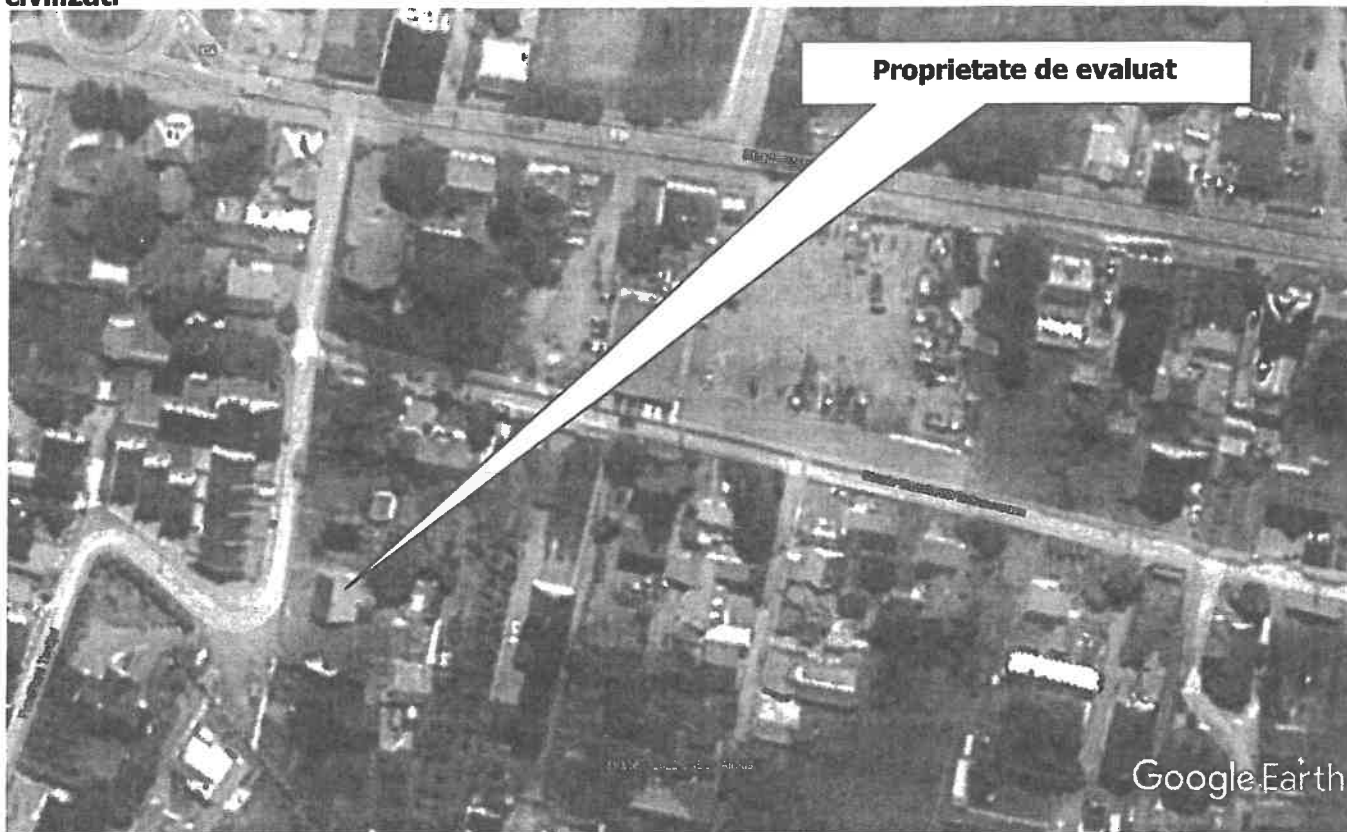
- o Cu sedii de banci;

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



**GALERIE FOTO AMPLASAMENT**



**2.3.2. Descrierea constructiilor**

**ANEXA - C2**

**ADRESA CLĂDIRII:**

Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava

**DENUMIRE:**

ANEXA - C2

**PROPRIETAR:**

MUNICIPIUL RADAUTI

**Numar si pozitie cadastrala:**

51300-C2

**Suprafata construita la sol (mp)**

21,00

**Arie construita desfasurata totala (mp)**

21,00

**Data evaluării:**

10.02.2022

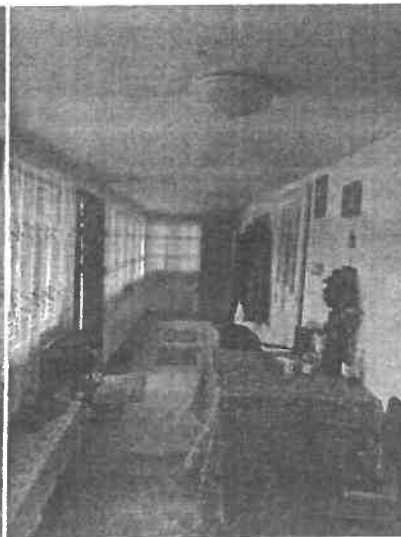
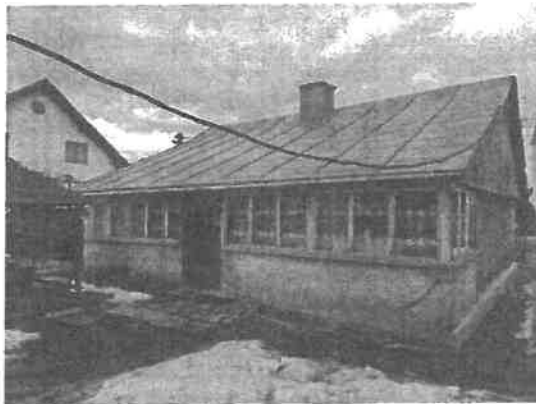


Curs euro/leu

4,9450 lei

**PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE**

Destinatia actuala	spatiu rezidential
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	corp alipit de o constructie cu N.C. 51300-C1
Fundatii	beton simplu
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	P
Arie construita desfasurata totala (mp)	21,00
Pereti	zidarie caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	gresie
Acoperis	tip sarpanta
Invelitoare	tabla zincata
Tamplarie	lemn cu geam simplu
Finisaje	medii
*interioare	tencuieli si zugraveli cu var simplu
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	nu
*termica - incalzire	nu
*energie electrica	da



**ANEXA - C3**

ADRESA CLĂDIRII:

DENUMIRE:

PROPRIETAR:

Numar si pozitie cadastrala:

Suprafata construita la sol (mp)

Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava

ANEXA - C3

MUNICIPIUL RADAUTI

51300-C3

20,00



**Arie construita desfasurata totala (mp)** 20,00  
**Data evaluarii:** 10.02.2022  
**Curs euro/leu** 4,9450 lei

### PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	magazie lemne
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	corp independent
Fundatii	beton armat
Structura de rezistenta	lemn
Regim inaltime	P
Arie construita desfasurata totala (mp)	20,00
Pereti	scanduri lemn
Pardoseli in general din	pamant
Acoperis	tip sarpanta
Invelitoare	tabla zincata
Tamplarie	lemn cu geam simplu
Finisaje	fara
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	nu
*grupuri sanitare	nu
*termica - incalzire	nu
*energie electrica	da



## 2.4. Analiza pietei

### 2.4.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici

sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

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

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si preturi in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinta, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel crescut al pretului de vanzare si al chirilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preturile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

## 2.5. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Radauti

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți.

Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia.



Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km<sup>2</sup>. Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

Chiar dacă, de-a lungul timpului, pe întreg teritoriul municipiului au fost construite diferite ateliere și fabrici se poate vorbi, tradițional, de trei zone cu un caracter industrial pronunțat:

- Zona Industrială 1 în care de-a lungul timpului au funcționat Fabrica de Bere și Spirt, Fabrica de Hârtie, etc. Aceasta este amplasată pe Calea Cernăuțului, strada Papetăriei;
- Zona Industrială 2 în care funcționează și astăzi o fabrică de mobilă (fostul IPL), una de textile și una de scule. Acestea sunt amplasate de-a lungul străzii Volovățului;
- Zona Industrială 3 constituită pe noua platformă industrială a orașului care este amplasată pe strada Austriei. Pe această platformă funcționează mai multe fabrici din industria lemnului care țin de două grupuri internaționale: Egger și Schweighofer.

## 2.6. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirii. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

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

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

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;

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

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

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

### **Concluzii cu privire la analiza de piață**

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone mediane** 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 vânzărilor, la momentul actual considerăm 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 coerent anticriză realizat de Guvern, 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.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 20,00 - 35,00 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii proprietatii s-au utilizat abordarea prin piata si abordarea prin cost.

#### 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 comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

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



### Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Caramidariei, jud. Suceava, in suprafata de 710,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 23,50 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, zona Stefan cel Mare, jud. Suceava, in suprafata de 1.100,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 28,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul adroe.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Caramidariei, jud. Suceava, in suprafata de 800,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 24,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta 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  $\pm 5\% \div \pm 20\%$ ;
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.

### **3.2.2. Abordarea prin cost**

#### Estimarea costului actual al cladirilor

În abordarea prin costuri se estimează costul de inlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de inlocuire la cladiri s-a folosit.

Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de inlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL completeate sau corectate cu situatia reala de pe teren. Desfasurarea calculului si analiza relativa a proprietatilor sunt prezentate in Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de inlocuire net are drept baza de pornire pretul constructiei determinat in devizele intocmite de constructorul cladirii si puse la dispozitie de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluarii si eventual completeate sau corectate cu situatia reala de pe teren.

Metoda costului de inlocuire urmareste obtinerea unei valori actualizate a cladirilor, pornind de la un cost de inlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulata plecand de la estimarea valorii de piata pentru utilizarea existenta, valoare rezultata din costul curent brut de inlocuire (sau reconstrucție) a cladirilor, constructiilor speciale, utilajelor, instalatiilor si echipamentelor, minus alocarea (valorica) pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare conform relatiei:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \text{ unde:}$$

**CI** = cost de inlocuire

Pentru estimarea costului de inlocuire brut, **CIB**, la cladiri evaluatorii au ales urmatoarele metode de calcul a costului de inlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \text{ unde:}$$

**I** = indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia ( $Ad$  = aria desfasurata) si indicatorii valorii de inlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale.

**Ad** = aria desfasurata a constructie, definita conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de inlocuire de nou la instalatii si constructii speciale s-a utilizat urmatoare formula de calcul:

$$CIB = P_{\text{achizitie}} + C_{\text{montaj si PIF}}$$

$P_{\text{achizitie}}$  = costul de achizitie a instalatiei speciale de nou, reconstrucție a unei constructii speciale la data evaluarii;  
Costul de reconstrucție reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente la data evaluarii o replica a



construcției, construcției speciale evaluate, utilizând aceleși materiale, normative de construcții, planuri, calitatea manoperei incluzând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

$C_{\text{montaj și PIF}}$  = costul cu montajul și punerea în funcțiune a construcției speciale instalate la data evaluării.

Ca o variantă în vederea determinării costului de înlocuire brut se poate utiliza și metoda actualizării indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent în inventar la care costul de înlocuire brut se determină prin corecția valorii de inventar din contabilitate la data punerii în funcțiune cu un indice de evoluție a prețurilor pentru intervalul de timp de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

$$CIB = I_c * V_{\text{PIF}} \text{ (Lei) unde:}$$

$V_{\text{PIF}}$  - valoarea din contabilitate la data punerii în funcțiune (Lei)

$I_c$  - indice de corecție privind evoluția de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

În cadrul raportului de evaluare s-a utilizat această metodă la o parte din utilaje și echipamente. În acest caz  $V_{\text{PIF}}$  a fost luată din facturile de achiziție sau declarația vamală.

Problema esențială a acestei metode este determinarea indicelui de corecție privind evoluția prețurilor pentru o anumită perioadă ( $I_c$ ). În acest sens s-a propus ca indice de corecție raportul leu/EURO între data achiziției și data evaluării. Trebuie remarcat faptul că această metodă are și avantajul că în cadrul  $V_{\text{PIF}}$  sunt incluse și toate cheltuielile de punere în funcțiune la acea dată, factor care la celelalte metode se adaugă procentual (5 - 20%). În vederea stabilirii deprecițiilor aferente clădirilor și construcțiilor speciale s-a avut în vedere :

### **CLADIRI**

Deprecierea totală = Uzura fizică recuperabilă + uzura fizică nerecuperabilă + neadecvarea funcțională recuperabilă + neadecvarea funcțională nerecuperabilă + deprecierea externă (economică)

**Uzura fizică recuperabilă** – o uzură se consideră recuperabilă când costul pentru recuperarea stării tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

**Uzura fizică nerecuperabilă** – se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice. În determinarea acestei valori se poate utiliza raportul între vârsta scriptică și durata de viață fizică totală, sau raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

**Neadecvarea funcțională recuperabilă** – este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție ce necesită adăugiri, înlocuiri, modernizări, eliminări de supradimensionări a caror valoare trebuie să fie mai mică decât creșterea de valoare anticipată.

**Neadecvarea funcțională nerecuperabilă** – este o pierdere de valoare din cauza deficiențelor sau supradimensionării a caror valoare nu este inclusă în estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusă în estimarea costului de nou și nu ar trebui.

**Deprecierea externă (economică)** – utilitate diminuată datorită unor influențe negative din mediul exterior construcției de obicei nerecuperabilă.

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexele la raport.

## CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 10.02.2022, valoarea estimată a proprietatii imobiliare aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51300, C.F. 51300, S = 777,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	88.372 lei	17.871 €
Anexa, N.C. 51300-C2, C.F. 51300, Scd = 21,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	26.333 lei	5.325 €
Anexa, N.C. 51300-C3, C.F. 51300, Scd = 20,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	2.994 lei	605 €
<b>TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA</b>	<b>117.699 lei</b>	<b>23.801 €</b>

**Notă 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii proprietatii imobiliare 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**





## CENTRALIZATOR

VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR (fara TVA), din care:				
Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	Teren, N.C. 51300, C.F. 51300, S = 777,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	Abordarea prin piata	88.372	17.871
2	Anexa, N.C. 51300-C2, C.F. 51300, Scd = 21,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	Abordarea prin cost	26.333	5.325
3	Anexa, N.C. 51300-C3, C.F. 51300, Scd = 20,00 mp - Radauti, str. Vadu Toplitei, nr. 11, jud. Suceava	Abordarea prin cost	2.994	605
	<b>TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>117.699</b>	<b>23.801</b>



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Vadu Topiltei, nr. 11, jud. Suceava	Radauti, str. Caramidarii, jud. Suceava	Radauti, zona Stefan cel Mare, jud. Suceava	Radauti, str. Caramidarii, jud. Suceava
Numar cadastral	51300			
Provenienta informatii comparabile		olx.ro	adroe.ro	olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		23,50	28,00	24,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,18	-1,40	-1,20
Pret ajustat (euro)		22,33	26,60	22,80
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		22,33	26,60	22,80
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. Vadu Topiltei, nr. 11, jud. Suceava	putin mai slab	mal bun	similar
Ajustare (%)		5,00%	-15,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		1,12	-3,99	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	777,00	710,00	1.100,00	800,00
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Destinatia	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>1,12</b>	<b>-3,99</b>	<b>0,00</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>1,12</b>	<b>-3,99</b>	<b>0,00</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>1,12</b>	<b>3,99</b>	<b>0,00</b>
Numar ajustari		1	1	0
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,048</b>	<b>0,143</b>	<b>0,000</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>23,44</b>	<b>22,61</b>	<b>22,80</b>
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>23,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>86.372 lei</b>	
			<b>17.871 €</b>	



## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

## ANEXA - C2

ADRESA CLĂDIRII:  
 DENUMIRE:  
 PROPRIETAR:  
 Numar si pozitie cadastrala:  
 Suprafata construita la sol (mp)  
 Aria construita desfasurata totala (mp)  
 Data evaluarii:  
 Curs euro/leu

Radauti, str. Vadu Topiltei, nr. 13, jud. Suceava  
 ANEXA - C2  
 MUNICIPIUL RADAUTI  
 51300-C2  
 21.00  
 21.00  
 10.02.2022  
 4,9450 lei

## PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu rezidential
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	corp alipit de o constructie cu N.C. 51300-C1
Fundatii	beton simplu
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	p
Arie construita desfasurata totala (mp)	21,00
Pereti	zidarie caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	gresie
Acoperis	tip sarpanata
Invelitoare	tabla zincata
Tamplarie	lemn cu geam simplu
Finisaje	medii
*interioare	tencuiele si zugraveli cu var simplu
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	nu
*termica - incalzire	nu
*energie electrica	da

## Fisa de lucru este "Cladire Rezidentiala"

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport		Cost total (euro)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,018	1,003	F=CIXDE
<b>FUNDATII</b>							
1	PCBS	21,00	84,00	1.764,0	1,018	1,003	1.801,14
<b>Total</b>							1.801,14
<b>STRUCTURA</b>							
1	7ZBOL2APFS	21,00	127,90	2.685,9	1,018	1,003	2.742,45
<b>Total</b>							2.742,45
<b>INVELITOARE</b>							
1	IRVIZ	26,25	52,90	1.388,6	1,018	1,003	1.417,86
<b>Total</b>							1.417,86
<b>FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR</b>							
1	FINBUCCIO	21,00	110,5	2.320,5	1,018	1,003	2.369,36
<b>Total</b>							2.369,36
<b>INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE</b>							
1	ELINGR	21,00	10,20	214,2	1,018	1,003	218,71
2	SABUCAT	21,00	38,10	800,1	1,018	1,003	816,95
<b>Total</b>							1.035,66
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							9.386
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							446,02
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							46.517
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							2.206,58
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>							37.352
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>							1.779,59

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

## DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE finisaje	11.579	35%	4.052,74
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	7.874	25%	1.968,47
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA instalatii tehnologice, aparate, utilitati	8.337	25%	2.084,27
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	18.527	30%	5.558,04
<b>Total depreciere fizica cu TVA (lei)</b>		<b>46.317</b>		<b>13.664</b>
<b>Total depreciere fizica fara TVA (lei)</b>		<b>37.352</b>		<b>11.019</b>

## DEPRECIERE FUNCTIONALA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	32.653	0%	0,00
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI	32.653	0%	0,00
	SUPRADIMENSIONARE	32.653	0%	0,00
<b>Total depreciere functionala cu TVA (lei)</b>		<b>32.653</b>		<b>0</b>
<b>Total depreciere functionala fara TVA (lei)</b>		<b>26.333</b>		<b>0</b>

## DEPRECIERE EXTERNA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Deprecierea functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	32.653	0%	0,00
<b>Total depreciere externa cu TVA (lei)</b>		<b>32.653</b>		<b>0</b>
<b>Total depreciere externa fara TVA (lei)</b>		<b>26.333</b>		<b>0</b>

DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)

DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)

11.019

11.019

## VALOARE CONSTRUCȚIE ANEXA - C2, FARA TVA



**ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI  
ANEXA - C3**

**ADRESA CLĂDIRII:**  
**DENUMIRE:**  
**PROPRIETAR:**  
Numar si pozitie cadastrala:  
Suprafata construita la sol (mp)  
Arie construita desfasurata totala (mp)  
Data evaluarii:  
Curs euro/lei

Radauti, str. Vadu Toplitel, nr. 11, jud. Suceava  
ANEXA - C3  
MUNICIPIUL RADAUTI  
51300-C3  
20,00  
20,00  
10.02.2022  
4,9450 lei

**PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE**

Destinatia actuala  
Starea generala actuala  
Apartenenta  
Fundatii  
Structura de rezistenta  
Regim Inaltime  
Arie construita desfasurata totala (mp)  
Pereti  
Pardoseli in general din  
Acoperis  
Invelitoare  
Tamplarie  
Finsaje  
Instalatii tehnologice utilitati  
\*apa - canal  
\*grupuri sanitare  
\*termica - incalzire  
\*energie electrica

magazie lemne  
satisfacatoare  
corp independent  
beton armat  
lemn  
P  
20,00  
scanduri lemn  
pamant  
tip sarpanita  
tabla zincata  
lemn cu geam simplu  
fara  
nu  
nu  
nu  
da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>STRUCTURA</b>							
1	MAGLECAR	20,00	36,1	722,0	1,018	1,003	737,20
<b>Total</b>							737,20
<b>INVELITOARE PE ASTEREA</b>							
1	ITZRIPLAN	25,00	10,20	255,0	1,018	1,003	260,37
<b>Total</b>							260,37
<b>INSTALATII FUNCTIONALE</b>							
1	ELBUCAT	20,00	10,20	204,0	1,018	1,003	208,30
<b>Total</b>							208,30
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							1.204
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							60,20
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							5.963
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							298,15
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>							4.809
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>							240,44

**ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCTIEI**

**DEPRECIERE FIZICA**

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)	
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finsaje	1.491	45%	670,84
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	1.014	30%	304,11
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	instalatii tehnologice, aparate, utilitati	1.073	30%	322,00
		fundatii, structura de rezistenta, zidari, amenajari	2.385	40%	954,08
<b>Total depreciere fizica cu TVA (lei)</b>			5.963		2.251
<b>Total depreciere fizica fara TVA (lei)</b>			4.809		1.815

**DEPRECIERE FUNCTIONALA**

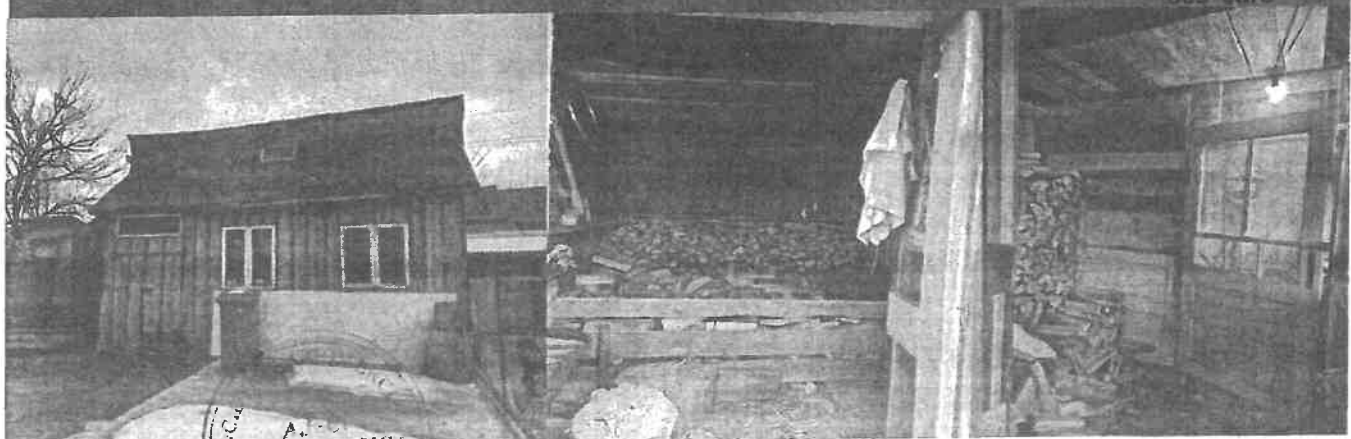
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	3.712	0%	0,00
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI	3.712	0%	0,00
	SUPRADIMENSIONARE	3.712	0%	0,00
<b>Total depreciere functionala cu TVA (lei)</b>		3.712		0
<b>Total depreciere functionala fara TVA (lei)</b>		2.994		0

**DEPRECIERE EXTERNA**

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Depreciere functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	3.712	0%	0,00
<b>Total depreciere externa cu TVA (lei)</b>		3.712		0
<b>Total depreciere externa fara TVA (lei)</b>		2.994		0

DEPRECIERE CUMULATA FARA TVA (lei) 2.815  
**DEPRECIERE TOTALA FARA TVA (lei) 1.815**

**VALOARE CONSTRUCTIE ANEXA - C3, FARA TVA** 2.994 lei  
**605 euro**



# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 23,5 euro-24 euro- 710 mp-800 mp

ok.ro/4/oferta/teren-peczu-casa-1DdrFNUz3m#71d5d56b872

Meseje Comparații Adauga anunt nou

RECHIZIT, Suceava  
la 15m de bu.

Ad by CITEO

1000000000

Ad of 3000000

Pentru 17 Noiembrie 2022

### Teren pentru casa!

**18 700 €** Preț negociabil

PROMOVAȚIA REACTIVAREA

Firma Distribuție / Intervenție Instalare Suprafață teren: 1 000 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Terenul este situat într-o zonă liniștită pe strada Caramizilor, ideal pentru construcția unei case.  
Acces la toate utilitățile.  
Terenul este parcelat și se vand trei parcele:  
1. 800 MP-2300 EURO/AR.  
2. 710 MP-2350 EURO/AR.  
3. 600 MP-2400 EURO/AR.

Pe lângă parcele se achiziționează și 1/4 din drum, în valoare de 2000 euro.

14 07132967 Volumetri 325 P. BUCUREȘTI

Ovidiu  
Pe Ok.ro din data 27/06  
Activ din 19/08/22

075 565 4740

## 28 euro 1.100 mp

adroe.top/realty-buy/detail.php?hash=0b3bcb88e32a66b1904837ae213ff249

Ce proprietate căutăm? .. In ce oraș? Că

Vezi detalii

Preț 2.800 EUR Teren intravilan Radauti, zona Stefan cel Mare, 1100mp. Teren construcții | intravilan | 1.100 m<sup>2</sup> Radauti, Suceava

Total tranșat: 6.  
Adăugat: 16-05-2022  
Va fi sters: 23-05-2022

Detalii: Teren situat în zona Stefan cel mare peste drum de pompieni. Suprafața utilă este de 11 ar, 2800 euro anul, negociabil. Pentru mai multe detalii : 0746585271., suprafața totală: 11 ar

Trasati ai unghi dvs





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

Mr. cerere 35820  
Ziua : 02  
Luna : 09  
Anul : 2019  
Cod verificare  
1000728333

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51300 Radauți

Carte Funciară Nr. 51300 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauți

<b>C. Partea III. SARCINI</b>		Referințe
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 14408  
Nr. topografic: 1989

Adresa: Loc. Radauți, Str. Vadu Tomilei, Nr. 11, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	51300	777	Teren împrejmuit imobil împrejmuit

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51300-C1	Loc. Radauți, Str. Vadu Tomilei, Nr. 11, jud. Suceava	Nr. nivelului: 5; construcția la sol: 69 mp; construcția desfășurată: 69 mp; Casa în suprafața construită desfășurată de 69 mp; tip P; inscripția în CF
A1.2	51300-C2	Loc. Radauți, Str. Vadu Tomilei, Nr. 11, jud. Suceava	Nr. nivelului: 5; construcția la sol: 21 mp; construcția desfășurată: 21 mp; Anexa în suprafața construită desfășurată de 21 mp; tip P; inscripția în CF
A1.3	51300-C3	Loc. Radauți, Str. Vadu Tomilei, Nr. 11, jud. Suceava	Nr. nivelului: 5; construcția la sol: 20 mp; construcția desfășurată: 20 mp; Anexa în suprafața construită desfășurată de 20 mp; tip P; inscripția în CF

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6473 / 27.02.2018</b> Act Administrativ nr. 4039, din 28.03.2018 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ SUCEAVA; Act Administrativ nr. 30745, din 01.02.2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUȚI;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de constituire, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 923/10000 1) SCHIPOR GHEORGHE	A1
Act nr. 6617/1999 (proces verbal din 11.07.1942 și din 4.06.1948);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (proveniență din conversa CF 14408)	A1.2
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (proveniență din conversa CF 14408)	A1.3
Act Notarial nr. 122, din 12/12/2003 emis de NOTAR PUBLIC COVARIUC IOAN;	
B6 Succesiune, cota actuală 1/1 1) SCHIPOR GHEORGHE	A1.1
<b>8676 / 01.03.2019</b> Act Administrativ nr. 229-MCI, din 31/10/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUȚI (privind completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al municipiului Radauți);	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 10077/10000 1) MUNICIPIUL RADAUȚI, CIF:14714360, domeniul privat	A1

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

Pagina 2 din 4

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

Pagina 2 din 4

Formă de prezentare a informațiilor

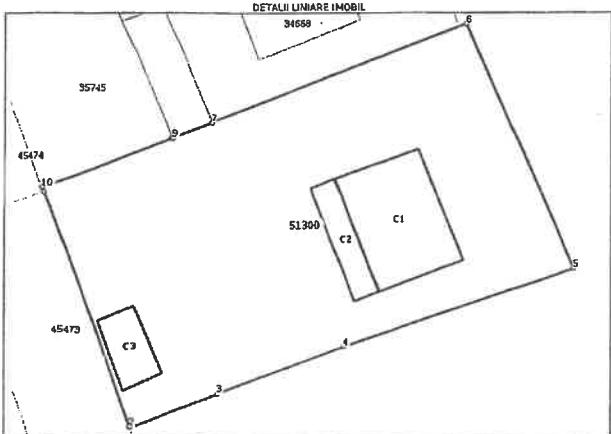
Formă de prezentare a informațiilor

Carte Funciară Nr. 51300 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauți

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
51300	777	Imobil împrejmuit

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



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie (folosință)	Lotul urban	Suprafata (mp)	Tarta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți	DA	777	-	-	1989	Teren împrejmuit

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51300-C1	construcții de locuințe	69	Cu acte	S. construită la sol: 69 mp; S. construită desfășurată: 69 mp; Casa în suprafața construită desfășurată de 69 mp; tip P; inscripția în CF
A1.2	51300-C2	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; Anexa în suprafața construită desfășurată de 21 mp; tip P; inscripția în CF
A1.3	51300-C3	construcții anexa	20	Cu acte	S. construită la sol: 20 mp; S. construită desfășurată: 20 mp; Anexa în suprafața construită desfășurată de 20 mp; tip P; inscripția în CF

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

Pagina 3 din 4

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

Pagina 3 din 4

Formă de prezentare a informațiilor

Formă de prezentare a informațiilor

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	20.339
2	3	7.451
3	4	10.814
4	5	19.31
5	6	21.692
6	7	21.831
7	8	3.371
8	9	0.063
9	10	10.966
10	1	0.4

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.

\*\*\* 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 include informații din cartea funciară activă 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 formă fizică a documentului, însă semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice orientată care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), 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,  
02/09/2019, 10:56



24

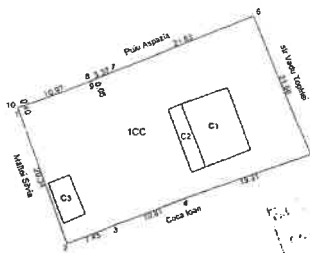


ANEXA NR. 1.35 la regulamentul  
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
51300	777	Radauti, Str. Vadu Topilei, intravilan, Nr. 11
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
51300		RADAUTI

Anexa nr.     la HCL nr. 168 / 30.04.2023  
și conține     pagini.



Președinte de ședință,  
Consilier local  
*NICOLAE NICOLAE*



Secretar al municipiului,  
Marinică SOFRONI

Nr. Parcela de folosinta	Categorie	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	777	Imobil imobilizat
Total		777	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la act. (mp)	Mentii
C1	CI	80	Casa in suprafata construita desfasurata de 80 mp, tip P, inscrie in CF
C2	CA	21	Anexa in suprafata construita desfasurata de 21 mp, tip P, inscrie in CF
C3	CA	20	Anexa in suprafata construita desfasurata de 20 mp, tip P, inscrie in CF
Total		110	

Suprafata totala masurata a imobilului = 777 mp  
Suprafata din act. = 777 mp

Executant:  
**NICHOIFORIC CRISTIAN GABRIEL**  
Confirm existenta si delimitarea terenului, conform descrierilor din planul de amplasament si corespundenta acestuia cu realitatea din teren  
Semnatura si munitate: *NICHOIFORIC CRISTIAN GABRIEL*  
Data: 19.06.2023

Inspector:  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral  
Semnatura si paraf: *MARINICA SOFRONI*  
Data: 19.06.2023

Președinte de ședință,  
Consilier local  
*WERNER TIBON*

Secretar al municipiului,  
Marinică SOFRONI



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI  
VIZAT PENTRU CONTROL  
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU  
VENITURI  
Anul 2023, luna 07, ziua 09