

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilul aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. George Grigorovici nr. 21 identificat cadastral cu nr. 35535, în suprafață totală de 300 mp către _____, beneficiar al dreptului de preemțiune

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

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 98972/23.08.2023;
- rapoartele Serviciilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 98972/23.08.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 98987/30.08.2023 și nr. 98988/30.08.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasele de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererile nr-le 38759/17.08.2023 și 14041/06.04.2022;
- fișa mijlocului fix;
- Raportul de evaluare nr. AEC 1114/21.11.2022 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău;
- cererea depusă de către _____ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 37398/24.05.2022 privind intenția de cumpărare a terenului de 300 mp situat în strada George Grigorovici nr. 21, Mun. Rădăuți;
- prevederile **HCL 59/26.05.2005** privind atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței locuinței a unui număr de 7 parcele de teren în vederea construirii de locuințe proprietate, pentru tineri;
- prevederile **HCL 217/29.09.2022** privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Rădăuți, județul Suceava a 22 parcele de teren
- Prevederile **Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava**, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000(*republicată*) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. 1 lit. "a", art. 354, art. 355 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a imobilul aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. George Grigorovici nr. 21, identificat cadastral cu nr. 35535 CF 35535, în suprafață totală de 300 mp către _____ CNP _____, domiciliat în municipiul Rădăuți, str. _____, nr. _____, beneficiar al dreptului de preemțiune.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către [redacted], în suprafață totală de 300mp, în sumă totală de 17.764 lei echivalentul a 3.600 Euro (valoarea nu include TVA), actualizat la data 01.08.2023, în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna noiembrie 2022, pe care ni-l însușim și care constituie **anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare –cumpărare în formă autentică și de înscriere în cartea funciară pentru suprafața de teren descrisă la art. 1, vor fi suportate de cumpărători.

Art.4. Cumparatorul va achita integral prețul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare- cumpărare.

Art.6. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Art. 8 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

**Președinte de ședință,
Consilier local
Werner TIRON**

**Rădăuți, 30.08.2023
Nr. 216**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu,
Marinică SOFRONI**



Anexa nr. — la HCL nr. 216 / 30.11.2022

și conține 17 pagini.

Nr. A.E.C. 1114/21.11.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 35535, S = 300,00 mp

RADAUTI, STR. GEORGE GRIGOROVICI, NR. 21, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNAȚ:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

Președinte de ședință,
Consilier local

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
Secretar al municipiului,
MONICA SOFRONI

XIERHEA TIRON

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

NOIEMBRIE 2022



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 35535, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. George Grigorovici, NR. 21, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 21722/28.12.2021.
Data evaluarii:	07.11.2022
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,8871 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8..

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 07.11.2022, 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	
Teren, N.C. 35535, S = 300,00 mp – Radauti, str. George Grigorovici, NR. 21, jud. Suceava	17.594 lei	3.600 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 35535, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. George Grigorovici, NR. 21, jud. Suceava, in suprafata totala de 300,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 07.11.2022.

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 07.11.2022, respectiv: 1 euro = 4,8871 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 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 evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluării care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi 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 efectuatii investigarii 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 estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- 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 (suprafata terenului a fost preluata din extrasul de carte funciara);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza 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 07.11.2022, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. George Grigorovici, nr. 21, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 300,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona periferica a mun. Radauti, pe str. George Grigorovici, NR. 21, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

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

Concluzie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

2.5.3. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Rădăuți

Rădăuți este un municipiu în județul Suceava. La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 23.822 locuitori, fiind al treilea centru urban ca mărime al județului. A fost declarată municipiu în anul 1995, împreună cu alte două localități din județul Suceava: Fălticeni și Câmpulung Moldovenesc. Înainte de reforma administrativă din anul 1950 a fost reședința fostului județ Rădăuți. Rădăuți se află la distanța de 37 km de municipiul Suceava, reședința de județ. Distanțele până la alte orașe apropiate sunt următoarele: 8 km până la Milișăuți, 19 km până la Siret, 21 km până la Cajvana, 22 km până la Solca, 23 km până la Vicovu de Sus, 50 km până la Dorohoi, 51 km până la Gura Humorului. Față de municipiul București, Rădăuți se află la o distanță de 475 km. Accesul rutier către oraș este facil, realizându-se atât pe drumul național 2H, care se desprinde din drumul european E85 la 15 km sud-est de Rădăuți, cât și pe drumul național 17A, care se desprinde din același drum european la 14 km nord-est de Rădăuți. Municipiul Rădăuți are o suprafață totală de 3.230 de hectare, din care 1.075 de hectare intravilan. Din punct de vedere al întinderii, este al treilea oraș ca mărime din județul Suceava, ocupând 1,4% din suprafața acestuia. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Rădăuți se ridică la 23.822 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 27.633 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,12%). Pentru 7,99% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Municipiul Rădăuți și satele din jurul său funcționează ca o zonă metropolitană, regiunea de influență a orașului are un număr de aproximativ 135.000 de oameni, ceea ce reprezintă cam 19% din populația totală a județului și se întinde pe o suprafață de 1.190 km², ceea ce reprezintă 14% din suprafața totală a județului cu o densitate de aproximativ 1100 persoane/km². Ea este limitată în partea estică de comuna Dornești, spre vest de satul Nisipitu și granița cu Ucraina, spre nord de granița cu Ucraina, iar spre sud de orașul Solca. Populația orașului reprezintă circa 22% din populația din zona de influență. Restul locuitorilor trăiesc preponderent în mediul rural, în aproximativ 30 de comune și sate.

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

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

Schweighofer.

2.5.5. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Potrivit specialistilor, în ultimii cinci ani piata imobiliara s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare masura de dezvoltarea fiecărei zone / oras. Astfel ca, piata imobiliara din fiecare zona si oras a crescut semnificativ datorita dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescand cu 5-10%. Totodata, desi piata imobiliara este una în continua dezvoltare, este necesara o educare a clientilor, în special pe partea de asteptari si cerinte. Majoritatea specialistilor considera ca anul acesta, 2022, ne putem astepta la crestere de pana la 10% a preturilor la case, apartamente si terenuri, respectiv la stagnari pe segmentele comercial, office si pe piata chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensa activitate de tranzactionare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care si-au vandut locuintele, cererea depasind 180.000 de unitati individuale vandute la nivel national, o crestere anuala de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unitati (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evolutia pietei imobiliare în primul semestru din 2021 arata ca piata terenurilor a ramas activa în primul semestru din 2021, în ceea ce priveste intentiile de cumparare, continuând tendintele de anul trecut si indicând o perspectiva buna si pentru anul 2022. În general, în ceea ce priveste volumul tranzactiilor, care include si pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligatii de îndeplinit pentru finalizare, consultantii imobiliari apreciaza ca 2022 se anunta a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piata terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii si dezvoltatorii de rezidential sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multa claritate privind evolutia viitoare (în special birouri si hoteluri), doar câtiva jucatori mai sunt în expectativă, restul reincepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul ca 90% conteaza situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilitati, la vecinatati, utilitati iar restul de 10% este potentialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri ramane consistenta si vine de la diferite categorii de vandatori, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des intalnite, deoarece multi dezvoltatori, în special în sectorul rezidential, urmaresc sa împarta riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediata de lichiditati sunt interesati sa beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influenteaza atât oferta, cât si planurile pe termen scurt si mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situatia urbanistica. Schimbările din administratia publica din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitectilor sefi în unele orase sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzactii importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătura cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistica si nevoia investitorilor de mai multa claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, preturile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, desi pentru locatiile foarte bune, unde concureaza, mai nou, mai multi potentiali cumparatori, se primește un bonus de pret, uneori semnificativ, pentru a obtine cele mai bune loturi de teren.

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

Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendinte ale pietei imobiliare în 2022 sunt:

1. Cresterea progresiva a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilitatii achizitionării locuintelor prin credit;
3. Afectarea cumparatorilor tineri, aflati la prima achizitie;
4. Preferarea la achizitie a constructiilor noi;
5. Inetinirea creștii cererii de apartamente;
6. Mentinerea ridicata a cererii pentru terenuri libere si case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei si al preferințelor cumparatorilor pentru zone rezidentiale liniștite, cu densitate demografica scazuta, într-un mediu verde;
7. Cresterea într-un ritm crescut a preturilor solicitate pentru locuintele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creștii preturilor materialelor dar si a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piata secundara;
9. Cumparatorii nu mai vand proprietatile pe care le dețin deja si le transformă în investitii imobiliare sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai cautate case cu teren au un spatiu de office dedicat, în condițiile în care mai multi cumparatori își doresc sa continue sa lucreze de acasa, cel puțin ocazional;

Aceasta crestere importanta a fost sustinuta de vânzările apartamentelor din piata primara (proiecte rezidentiale). Din cele 180.000 de unitati individuale vandute, estimăm ca cel puțin 140.000 reprezinta tranzactii cu apartamente. Totusi, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un numar similar de unitati individuale vandute (48.000). De remarcat si faptul ca cele mai mari trei pietele în 2020 (Bucuresti, Ilfov, Cluj) au înregistrat scaderi ale ponderii unitatilor vandute în total national, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialistilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu doua sau trei camere vor ramane în topul preferințelor romanilor si anul acesta, 2022.

Casele se mentin în continuare pe pozitia a treia în topul locuintelor alese de romanii, tendinta fiind vazuta ca o continuare fireasca a procentului de vânzari pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialistii se asteapta la crestere si în materie de teren intravilan. Pe de alta parte, specialistii în imobiliare nu prevad schimbări importante referitoare la preturile pentru spatii comerciale si cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic si noul mod de lucru. De asemenea, pe piata chiriilor pentru apartamente si garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou si în sistem offline, iar tendinta de lucru remote se îndreapta mai degraba către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor considera ca anul 2022 va fi marcat de o stagnare a preturilor la chirii sau crestere cu pana la 10%, tendinta explicata pe pe fondul creștii preturilor la locuinte în orasele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone periferice** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt în stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

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

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

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

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

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

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

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

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

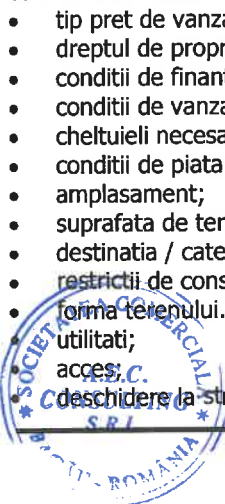
3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcurti constructiie, 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 ropietati 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:

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPCURTI CONSTRUCTIIA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic 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 compcurti constructiilor si subiect a fost ajustata cu $\pm 3\% \div \pm 15\%$;
 3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari. Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 07.11.2022, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 35535, S = 300,00 mp – Radauti, str. George Grigorovici, NR. 21, jud. Suceava	17.594 lei	3.600 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. George Grigorovici, nr. 21, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	35535			
Provenientia informatii comparabile		imobiliare.ro	Imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		10,00	11,40	9,36
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de 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)		10,00	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. George Grigorovici, nr. 21, jud. Suceava	mai bun	mai bun	putin mai bun
Ajustare (%)		-15,00%	-15,00%	-3,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,50	-1,71	-0,28
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,20	2,20	2,75
Ajustare valorica (euro)		3,20	2,20	2,75
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		1,70	0,49	2,46
Ajustare totala neta		1,70	0,49	2,46
Ajustare totala bruta		4,70	3,91	3,03
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,470	0,326	0,307
PRET AJUSTAT		11,70	11,89	11,82
Valoare teren (euro/mp)_rotunjtit			12,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjtit			17.594 lei	
			3.600 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

IMOBILIAR RĂDAUȚI

ACASĂ DESPRE DE MOȘTRĂ DE VĂCĂRI AGENȚI CONTACT

30,000€

Teren Str. Putnei

Str. Putnei



Teren
Tipul Proprietății

3000

Descriere

Vând teren netru vânz. în apropierea localității Andreușcă Măreșcuțu, pe strada Putnei. Are o suprafață de 3045mp și deschidere la șoseaua de canton către Rădăuți. Având în vedere potențialul este potrivit pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

EDUARD
Vizualizare listă

Număr de telefon

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

are.ro

Ansambluri Rezidențiale Licitații Agenți Dezvoltatori imoExpert Hartă site

Prima pagină Licitații Licitații terenuri agricole Licitații terenuri agricole în Rădăuți

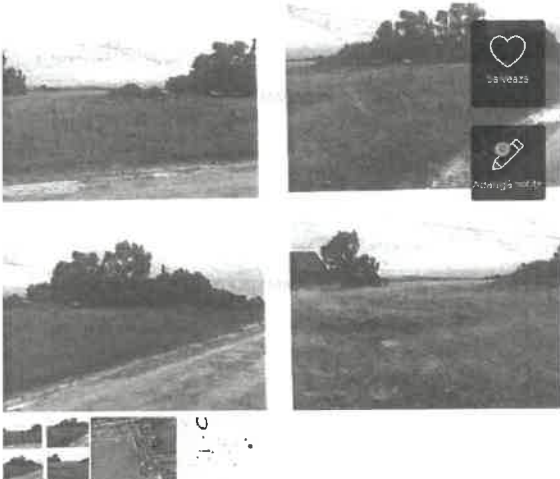
Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat în 20.01.2022

Preț pornire: **35.000 EUR**

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:

DANIELA
B2 CAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

0759 050 574
Contact prin WhatsApp

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

* dianabazul9@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

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

Sunt de acord cu preluarea datelor personale de către bancă

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

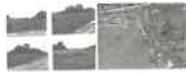


COMPARABILE IDENTIFICATE

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

imobiliare.ro

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



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Informații licitație

Este înseamnă o licitație?

Termen nefixat

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

URĂREȘTE PROPRIETATEA

FA OFERĂ DE CUMĂRARE

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau, are suprafața de 3,500 mp (2 parcele de teren categoria de folosință "faneata" conform CF)

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

Caracteristici

Suprafața teren:	3500 mp	Tip teren:	faneata
Clasificarea teren:			extravilan
Există construcții în teren:			Nu

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



imoradar24

Radarul proprietăților din România

Adauga anunt gratuit



Contul tau

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

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

Proprietar verificat

30.000 € o lună în urmă

Salvează Distribuie

Este proprietar verificat

0746223520

Chat WhatsApp >

Postat pe: 12.04.2021 Actualizat pe: 10.01.2022

Vand teren în Radauti (Str. Valea Seaca)

Sesizează o problemă

Detalii

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



14

COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Sesizează o problemă

Detalii

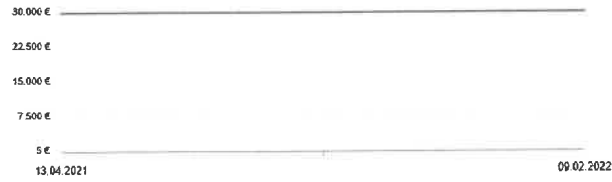
Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2500 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

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

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Hartă





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35535 Radauti



Semnat : cu semnătura
electronică extinsă, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 16972
Nr. topografic: 6214

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. George Grișorovici, Nr. 21, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35535	300	Construcția C1 înscrisă în CF 35535-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 35535-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41880 / 05/10/2022 Act Administrativ nr. 217, din 29/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI; Act Administrativ nr. 16719, din 05/10/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5519 / 12/07/2005 Act nr. 0 (HCL 59/2005): C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1)	A1

156

Carte Funciară Nr. 35535 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesorilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
06-10-2022
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBTCHI
(parafa și semnătura)

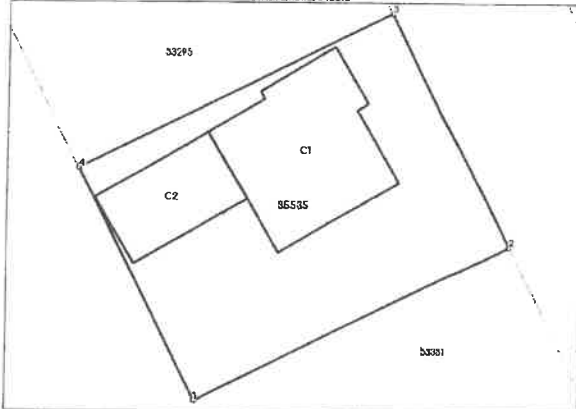
Referent,
(parafa și semnătura)

Carte Funciară Nr. 35535 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
35535	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL LIMARE IMOBIL



Nr. Crt	Categorie folosință	Intabulare	Suprafața (m ²)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI construcții	DA	300	-	-	6214	

Longime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
1	2	20,0
2	3	15,0
3	4	20,0
4	1	15,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este întotdeauna în milimetri și nu sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Incheiere Nr. 41880 / 05-10-2022



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

Dosarul nr. 41880 / 05-10-2022

INCHEIERE Nr. 41880

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC
Asistent: MARIANA-GABRIELA DROHOBTCHI

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

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231
Văzând referatul asistentului registrotor în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 35535nr. topografic 6214, înscris în cartea funciară 35535 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funciară 35535 UAT Radauti;

Prezența se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI
STATUL ROMAN
ILICA STEFAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registrotorul-sef

Data soluționării,

06-10-2022

Registrator,

MIHAELA-CORINA ANDRIUC
Mihaela-Corina Andriuc
061020221014
10x50mm e-cv

Asistent Registrator,

MARIANA-GABRIELA DROHOBTCHI
Mariana-Gabriela Drohobitchi
061020221014
10x50mm e-cv

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 706/2014.

156

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

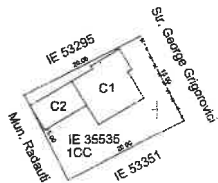
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
35535	300	Intravilan Mun. Rădăuți, Str. George Grigorevici, nr. 21, Județul Suceava
Carte funciara nr. 35535		Unitate Administrativ Teritorială (UAT) Mun. Rădăuți

562201

562204

707015

707015



707015

562201

562204

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	300	Teren parțial împărțit
Total		300	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
C1	CL	71	Locuința P+M, 2 nivele, anul construcției 2017, Scd = 142 mp
C2	CA	33	Anexa P, 1 nivel anul construcției 2015, Scd = 33 mp
Total		104	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp

Suprafața din act = 300 mp

Executanți
Ing. Tofanescu Costin

Confirm executarea măsurărilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Cozmin
Constantin
Tofanescu

Semnatura și ștampila
Data: 06.04.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrate și atribuirea numărului cadastral

14641/2022
Semnatura și parafă
Data:
Ștampila BCPI

