

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren în suprafață de 300 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Horodnic, nr. 11, 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. 99029/22.09.2023;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99029/22.09.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 99045/27.09.2023 și nr. 99049/28.09.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 30579/26.06.2023;
- cererea depusă d la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 46493/06.12.2022;
- raportul de evaluare nr. 377/31.08.2023 a proprietății imobiliare teren situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Mihai Horodnic, nr. 11, județul Suceava, întocmit în luna august 2023 de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău;
- prevederile H.C.L. 116/27.04.2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava a 13 parcele de teren;
- H.C.L. nr. 103/2006;
- 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;
- 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. Mihai Horodnic nr. 11, identificat cadastral cu nr. 51232, CF nr. 51232, în suprafață totală de 300 mp către CNF domiciliată în municipiul Rădăuți, str. nr. beneficiar a dreptului de preemțiune.

Art. 2. Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către , în suprafața de 300 mp, în sumă totală de 14.830 lei echivalentul a 3.000 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare nr. 377 întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna august 2023, 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 cumpărător.

Art. 4. Cumpărătorul 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.

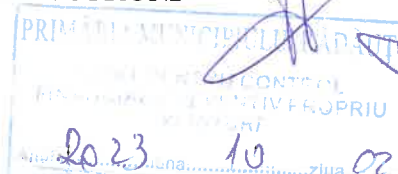
Art. 6. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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
Cezar-Ciprian ȚAREVICI

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu
Marinică SOFRONI



Anexa nr. _____ la HCL nr. 243 / 28.08.2023

și conține 16 pagini.

Nr. A.E.C. 377/31.08.2023



Președinte de ședință,
Consilier local

[Signature]

Secretar al municipiului,

Marinică SOFRONI



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 51232, S = 300,00 mp

RADAUȚI, STR. MIHAI HORODNIC, NR. 11, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

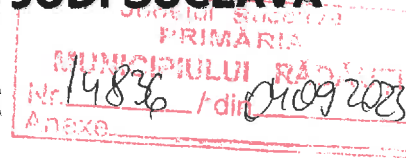
MUNICIPIUL RADAUȚI

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUȚI

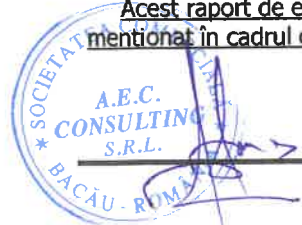
CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUȚI



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.

AUGUST 2023



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 51232, avand categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, 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:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform notei de comanda nr. 184/31.07.2023.
Data evaluarii:	10.08.2023
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9433 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.

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 10.08.2023, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detalii in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51232, S = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, jud. Suceava	14.830 lei	3.000 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

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

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 51232, avand categoria de folosinta curti-constructii, situat in mun. Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, 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 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 10.08.2023.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.08.2023, respectiv: 1 euro = 4,9433 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform declaratiilor 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 mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiiei legale de a plati 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 ca si act juridic, extrasul de carte funciara.

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

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

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

1.9.2. Ipoteze speciale

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

- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

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

Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (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 agentiilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare 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 10.08.2023, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept document ce este anexat in copie la prezentul raport, extrasul 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. Mihai Horodnic, nr. 11jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

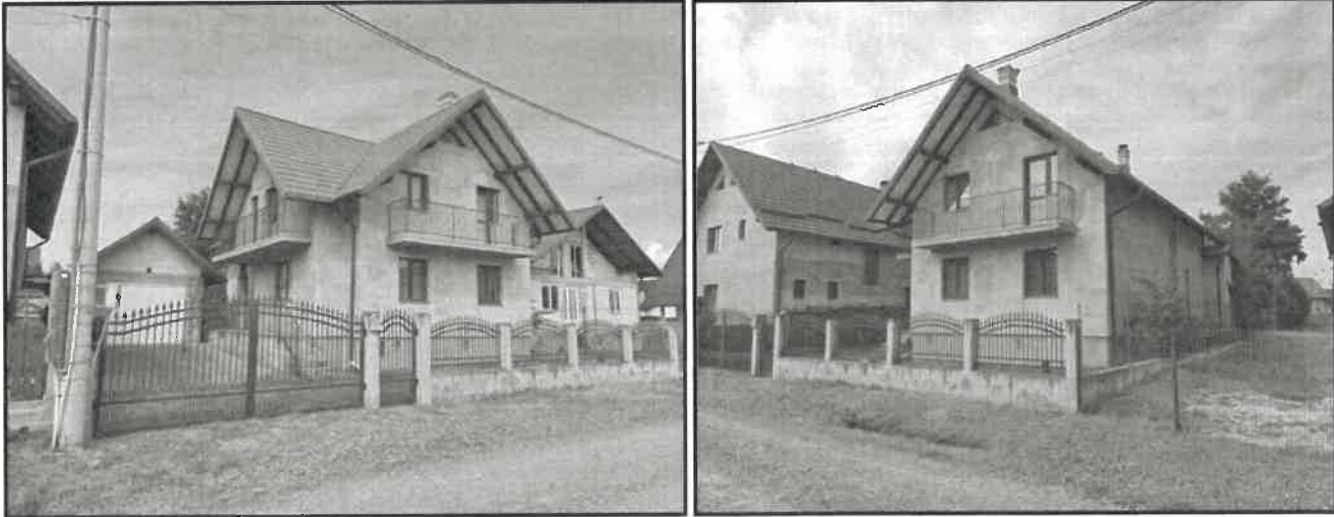
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodăriilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară.

În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar).

Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, față de 17% în luna noiembrie 2022).

Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atât rezidențiale cât și din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcții din ultimii doi ani, cea mai importantă fiind la oțel beton. Consultanții Colliers, prezic că piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față.

După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2022 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor storia.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliare și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliare, cât și 59% dintre cumpărători se așteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de prețuri în categoria locuințelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuințelor de închiriat ambele categorii prevăd ușoare creșteri – 25% dintre cumpărători și 51% dintre agenții imobiliare. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliare par mai optimiști decât respondenții privați (proprietari, cumpărători și chiriași). Deși ambele categorii se așteaptă, în primul rând, la creșteri ușoare, sunt menționate și creșteri majore, așteptate de 21% dintre respondenții privați versus 14% dintre agenții imobiliare. Așadar, 52% dintre agenți se așteaptă ca dobânzile să crească, 29% se așteaptă să scadă ușor sau semnificativ și 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporție de 46% creșteri, scăderi (27%) și stagnări 11%. În privința așteptărilor legate de evoluția prețului chiriilor la apartamente în 2023, tendința utilizatorilor privați și a agenților imobiliare este de a prevedea creșteri ușoare – opțiune aleasă de 51% dintre agenți și de 25% dintre utilizatorii privați. Așteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesioniștii anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenții privați. Totodată, atât agenții (31%), cât și utilizatorii privați (21%) se așteaptă ca prețurile să stagneze în 2023. În 2023, piața chiriilor va fi în creștere așteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a prețurilor la chirii.

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

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

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți-construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip 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 comparatori, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliare cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual 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 imobiliare cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 8,00 - 12,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

Estimarea valorii terenului

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Jalcau, jud. Suceava, în suprafața de 3.500,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 10,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Valea Seacă, jud. Suceava, în suprafața de 2.500,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 12,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Putnei, jud. Suceava, în suprafața de 3.045,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 9,85 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Evaluatorul a verificat telefonic această ofertă.

Explicitarea aluștarilor:

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

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 10.08.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51232, S = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, jud. Suceava	14.830 lei	3.000 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava
Numar cadastral	51232			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imoradar24.ro	imobiliare-radauti.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		10,00	12,00	9,85
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-0,50	-0,60	-0,49
Pret ajustat (euro)		9,50	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)		9,50	11,40	9,36
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Mihai Horodnic, nr. 11, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,85	-3,42	-1,87
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	3.500,00	2.500,00	3.045,00
Ajustare		3,20	2,20	2,75
Ajustare valorica (euro)		3,20	2,20	2,75
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,35	-1,22	0,87
Ajustare totala neta		0,35	-1,22	0,87
Ajustare totala bruta		6,05	5,62	4,62
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,605	0,468	0,469
PRET AJUSTAT		9,85	10,18	10,23
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			10,00	euro/mp
Valoare totala teren_rotunjit			14.830 lei	3.000 €



COMPARABILE IDENTIFICATE


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

IMOBILIARE
RĂDĂUȚI

ACASA DESPRE DE BUNRAT DE VANZARE AGENT CONTACT

Teren Str. Putnei 30,000€

Str. Putnei



Teren
Tipul Proprietății

3000

Descriere

Vând teren cultivabil în apropierea localității Andreonec Măreșcu (aproximativ pe strada Putnei). Are o suprafață de 3000m² și deschidere la șoseaua de centură a Rădăuților. Având în vedere posibilitatea este preferabil pentru construcția unei case sau pentru dezvoltarea unei afaceri.

R. EDUARD
Vanzator lațel

imobiliare.ro/licitatii-terenun-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9P8030AP?lista=7233454&listing=1&moidusr=2550342

re.ro

Mesajă mie Că

inchirieri Ansambluri Rezidentiale Licitații Agenții Dezvoltatori ImoExpert Hartă site

Prima pagină Licitații Licitații terenuri agricole Licitații terenuri agricole în Rădăuți Inapoi în listă

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitație)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

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 conținem id-ul anunțului: X9P8030AP (ID2: 201004240141016) de pe Imobiliare.ro

dianabarzu19@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 prelucrarea 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-X9P8030AP?lista=7233454&listing=1&imoidusr=2650342

imobiliare.ro

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



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefixat

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

URMĂREȘTE PROPRIETATEA

FA OFERTĂ DE CUMPĂRARE

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

Suprafață teren: 3500 mp Tip teren: faneata

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



imoradar24

Radarul proprietăților din România

Adauga anunt gratuit



Contul tău

Teren de vânzare în Radauti la 30.000 €

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



Salvează Distribuie

Teren proprietar verificat

0746223520

Chat WhatsApp

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € Suprafață utilă: 2500 m²
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 € Suprafață utilă 2500 m²
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Constructii

Descriere

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

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Hartă



Salvează Distribuie

Direct proprietar verificat

0746223520

Chat WhatsApp





**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51232 Radauți

Nr. cerere	30579
Ziua	26
Luna	06
Anul	2023



Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 18436
Nr. topografic: 7668

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauți, Str. Mihai Horodnic, Nr. 11, Jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	51232	300	Limite materializate cu gard din plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	51232-C1	Loc. Radauți, Str. Mihai Horodnic, Nr. 11, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 5; constructia la sol: 83 mp; S. constructia desfasurata: 169 mp; Locuinta, P+M, din caramida, cu doua niveluri, edificata in anul 2010, SD = 189 mp.
A1.2	51232-C2	Loc. Radauți, Str. Mihai Horodnic, Nr. 11, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 5; constructia la sol: 18 mp; S. constructia desfasurata: 18 mp; Anexa, P, din bca, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 18 mp.
A1.3	51232-C3	Loc. Radauți, Str. Mihai Horodnic, Nr. 11, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 5; constructia la sol: 24 mp; S. constructia desfasurata: 24 mp; Anexa, P, din caramida, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 24 mp.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
42734 / 11/10/2022 Act Notarial nr. 4982, din 10/10/2022 emis de Covarile Ioan;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 1) ROMAN MARIA	A1.1, A1.2, A1.3
30579 / 26/06/2023 Act Administrativ nr. HCL 116, din 27/04/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL RADAUTI, anexa: Act Administrativ nr. 10450, din 23/06/2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; Act Administrativ nr. 10343, din 20/06/2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
15534 / 29/11/2007 Hotarare nr. 103, din 29/11/2006;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 2) ROMAN MARIA OBSERVATIE: (provenita din conventia CF 18436) grabita pe durata existentelor constructii	A1 / C.2
42734 / 11/10/2022 Act Notarial nr. 4982, din 10/10/2022 emis de Covarile Ioan;	
C2 se notează transmiterea dreptului de folosinta de sub C1	A1

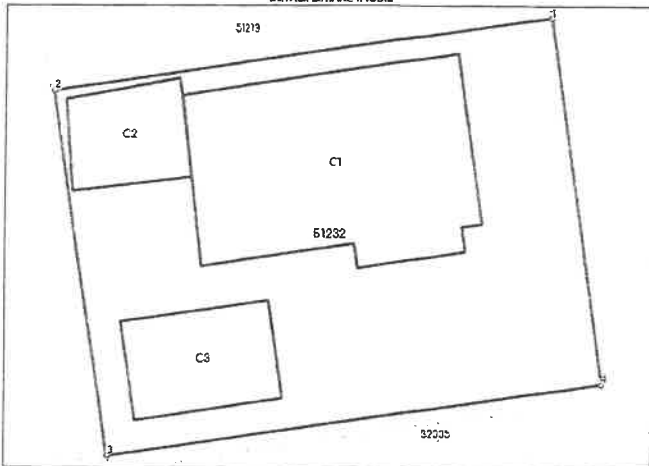
Anexa Nr. 1 La Partea I

TEREN

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
51232	300	Limite materializate cu gard din plasa de sarma

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	Limite materializate cu gard din plasa de sarma

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	51232-C1	constructii de locuinte	83	Cu acte	S. constructia la sol: 83 mp; S. constructia desfasurata: 169 mp; Locuinta, P+M, din caramida, cu doua niveluri, edificata in anul 2010, SD = 189 mp.
A1.2	51232-C2	constructii anexa	18	Cu acte	S. constructia la sol: 18 mp; S. constructia desfasurata: 18 mp; Anexa, P, din bca, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 18 mp.
A1.3	51232-C3	constructii anexa	24	Cu acte	S. constructia la sol: 24 mp; S. constructia desfasurata: 24 mp; Anexa, P, din caramida, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 24 mp.

Carte Funciară Nr. 51232 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauți

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.012
2	3	14.89
3	4	20.012
4	1	14.892

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

Data soluționării,
03-07-2023
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CRISTINA-DORINA ONOFREI
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



Incheiere Nr. 30579 / 26-06-2023



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

Dosarul nr. 30579 / 26-06-2023

INCHEIERE Nr. 30579

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeleanu
Asistent registrator: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.10450/23-06-2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;
- Act Administrativ nr.10343/20-06-2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;
- Act Administrativ nr.HCL 116/27-04-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL RADAUTI, anexa;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51232nr. topografic 7668, înscris în cartea funciara 51232 UAT Radauti avand proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1, ROMAN MARIA în cota de 1/1 de sub B.5;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RADAUTI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.6 din cartea funciara 51232 UAT Radauti;

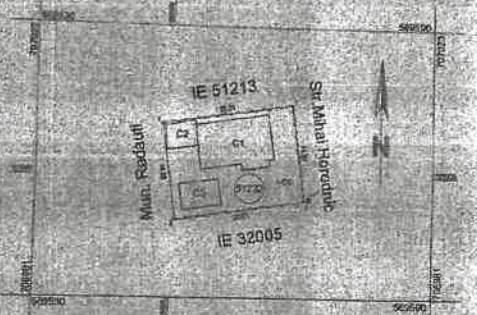
Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RADAUTI

* Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscris în cartea funciara și se soluționeaza de catre registratorul-sef

Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
05-07-2023 Ovidiu Cristian Bordeleanu CRISTINA-DORINA ONOFREI

Plan de amplasament și delimitare a terenului
Scara 1:500

Nr. Catastral	Serviciu cadastru / Adresa beneficiar
51213	800 mp
Cartea Funciara nr.	11213
	LAZAR, MARIU RADUTU, Strada Mihal Radutu, Nr.1, Juc. Bucuresti
	RAZUTU



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Destinatie
I	CC	300	Limite materializate cu gard din plasa de beton
TOTAL		300	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Cod grup de constructii	Suprafata constructii la sol (mp)	Detalii
C1	CL	53	Locuinta, P+M, din caramida, cu dotari complete, edificata in anul 2010, SD = 169 mp
C2	CA	18	Anexa, P, din lemn, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 18 mp
C3	CA	24	Anexa, P, din caramida, cu un nivel, edificata in anul 2010, SD = 24 mp
TOTAL		95	

Suprafata terenului total = 300 mp
Suprafata construita = 95 mp

<p>Executant: SC TOPO CAD NORO SRL Calea Bucuresti nr. 107, Sector 1, Bucuresti Intrebuiri tehnice: 021 221 61 61 Fax: 021 221 61 62</p> <p>Semnatura și stampila: OCTAVIAN GABRIEL CHIPER Semnat: 01.04.2022 Data: 01.04.2022</p>	<p>Inspector: Căminul de proiectare este în baza de date Integrat și arhivarea automatizată cadastrelor</p> <p>Semnatura și parafă: Ioan Silviu Haj Data: 13.04.2022 Digital signed by Ioan-Silviu Haj Data: 2022.04.29 08.00:46 +03:00</p> <p>Data: 01.04.2022 Stampila BCP1</p>
---	--

