

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilul aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Viteazu fn, identificat cadastral cu nr. 55931, din CF nr.55931, în suprafață totală de 24 mp către _____ și beneficiari 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. 99058/04.10.2023;
- rapoartele Serviciilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 99058/04.10.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 99111/30.10.2023 și nr. 99113/30.10.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 30542/26.06.2023;
- Raportul de evaluare nr. AEC 374/31.08.2023 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înregistrat la Primăria Rădăuți cu nr. 14833/04.09.2023;
- cererea depusă de _____ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 30636/19.01.2021 privind intenția de cumpărare a terenului de 24 mp situat în strada Mihai Viteazu fn, Mun. Rădăuți;
- Contractul de vânzare-cumpărare 3458/14.09.2020;
- Fișa mijlocului fix
- prevederile **HCL 116/27.04.2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 13 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;
- 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 Viteazu fn, identificat cadastral cu nr. 55931 CF 55931, în suprafață totală de 24 mp către _____ CNP _____ și _____ CNP _____, domiciliată în _____, strada _____, bl. _____ sc. _____ ap. _____ beneficiari al dreptului de preemțiune.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către _____ și _____ în suprafața totală de 24 mp, în sumă totală de 3.915 lei echivalentul a 792 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare 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 cumpărători.

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

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
Florin Eugen UNGUREAN



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu,
Marinică SOFRONI

Rădăuți, 31 .10.2023
Nr. 259



Anexa nr. _____ la HCL nr. 259 / 31.08.2023

Nr. A.E.C. 374/31.08.2023

și conține 17 pagini.



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 55931, S = 24,00 mp

Președinte de sedință,
Consilier local

FORIN EUGEN UNGUREANU

PROPRIETAR:

RADAUTI, STR. MIHAI VITEAZU, FN, JUD. SUCEAVA

STATUL ROMAN

UTILIZATOR DESEMNAȚ:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Județul Suceava
PRIMARIA
MUNICIPIULUI RADAUTI
Nr. 14833 / din 09092023
0586

Secretar al municipiului,
Marinica SOFRONI

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. 55931, avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 24,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava, apartinand Statului Roman.
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. 1.8..

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 Statului Roman, supus evaluarii la data de 10.08.2023, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55931, S = 24,00 mp – Radauti, str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava	3.915 lei	792 €

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. 55931, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava, in suprafata totala de 24,00 mp, apartinand Statului Roman.

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. Definierea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimarii valorii este 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.

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 Statului Roman. 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.

În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, 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 dispoziție de către concesionar următoarele acte juridice:

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

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

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

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

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
 - evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
 - documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
 - evaluatorul nu și-a asumat răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
 - evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate, în nicio circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității 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 și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea. Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 10.08.2023, fiind un teren în suprafață totală de 24,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Mihai Viteazul, FN, jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una centrală.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 24,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii are o forma regulata, fiind amplasat in zona centrala a mun. Radauti, pe str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava.

Caracterul edilitar al zonei:

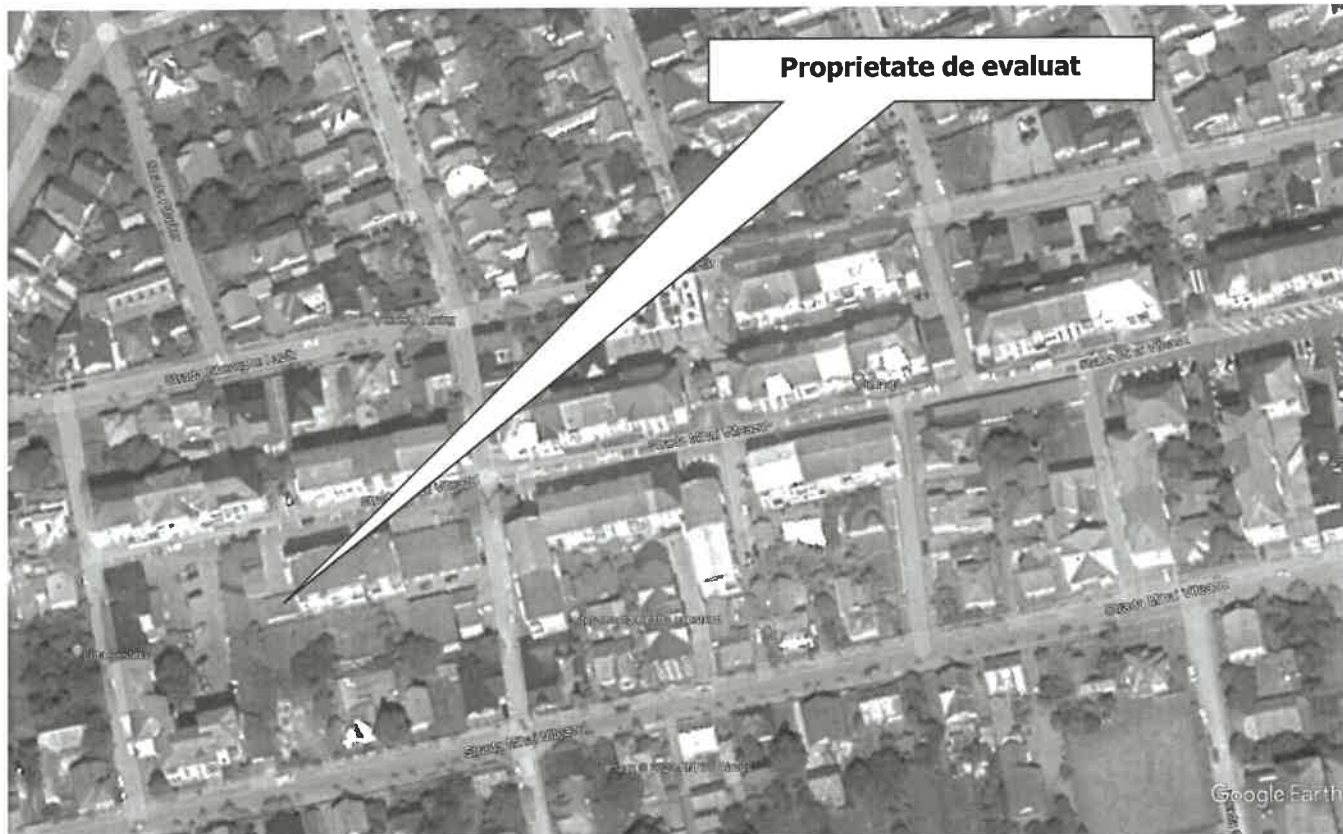
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: asfaltat

Terenul dispune de utilitatile edilitare ale zonei:

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

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



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 piața 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 piața 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 piața 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 ofertă 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 declarat 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 și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% conține situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei.

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 25,00 - 45,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

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 centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala/comerciala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **rezidentiala/comerciala**.

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

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

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

Estimarea valorii terenului

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, zona Bogdan Voda, jud. Suceava, in suprafata de 1.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 45,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul homezz.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava, in suprafata de 1.600,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 45,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava, in suprafata de 2.300,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 45,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro. Evaluatorul a verificat telefonic acesta oferta.

Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatii s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabilelor si subiect a fost ajustata cu $\pm 25\%$;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 10.08.2023, valoarea estimată a terenului aparținând Statului Român, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 55931, S = 24,00 mp – Radauti, str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava	3.915 lei	792 €

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 lucrării 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 Viteazu, FN, jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Scruntari, jud. Bacau	Radauti, str. Scruntari, jud. Suceava
Numar cadastral	55931			
Provenientia informatii comparabile		homezz.ro	storia.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	45,00	45,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,25	-2,25
Pret ajustat (euro)		42,75	42,75	42,75
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)		42,75	42,75	42,75
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Mihai Viteazu, FN, jud. Suceava	mult mai bun	mult mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-10,69	-10,69	-10,69
Suprafata teren proprietate (mp)	24,00	1.000,00	1.600,00	2.300,00
Ajustare		0,98	1,58	2,28
Ajustare valorica (euro)		0,98	1,58	2,28
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 in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-9,71	-9,11	-8,41
Ajustare totala neta		-9,71	-9,11	-8,41
Ajustare totala bruta		11,66	12,26	12,96
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,259	0,273	0,288
PRET AJUSTAT		33,04	33,64	34,34
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			33,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			3.915 lei	
			792 €	



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

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

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

☰ [Următorul >](#)

VANZARE Teren, 1000 m²

Teren Intravilan 10 Ari

ID: 2868303

☑️ Radauti (Județul Suceava) / Ultracentral

Cele mai noi din zonă...

Exploră
Start
Salvează
Trimitte
Notifică

Bujdei Lari
PROFESIONIST

☎️ **0741047207**

✉️ TRIMITE MESAJ

♥️ ADAUGĂ LA FAVORITE

📄 SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona

Clasificare teren

Ultracentral

Intravilan

Suprafață teren

1000 m²

Tip teren

Construibil

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

storia.ro/oferta/teren-16-ari-de-vanzare-str-scruntari-IDqKP7.html#2de4a57032

[Anunțuri](#) [Ansambluri rezidențiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Credite](#) [Carte de băne](#)

[Contul meu](#) [Adauga anunț](#)

← [Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#) [Suceava](#) [Radauti](#) [Strada Scruntari](#) [Teren 16 ari de vânzare - Str. Scruntari](#)

Teren 16 ari de vânzare - Str. Scruntari

☑️ Suceava (Judet), Strada Scruntari

72 000 €

45 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	1.600 m ²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Imobiliare Radauti
Agenție
0747 532 559

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

120 / 2000

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

Vreau sa primesc oferte similare

Raporteaza

Agentie imobiliara



COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-16-ari-de-vanzare-str-scruntari-IDqKP7.html#2de4a57032

📍 Suceava (judet), Strada Scruntari

🏠 1 600 m²

72 000 €

📌 Salveaza la Favorite

Contact

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

De vanzare teren cu suprafata de 16 de ari, potential pentru constructii rezidentiale. Terenul este conectat la curent,gaz, urmand in scurt timp sa beneficieze si de apa-canal. Mai multe detalii la 0747 532 559. Prețul este de 4500 euro/ari.

Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranța	fara informatii
Temperatura	fara informatii

Harta



storia.ro/oferta/teren-16-ari-de-vanzare-str-scruntari-IDqKP7.html#2de4a57032

storia

🏠 Teren de vanzare > Suceava > Radauti > Strada Scruntari > Teren 23 de ari - Str. Scruntari

📍 Teren 23 de ari - Str. Scruntari

📍 Suceava (judet), Strada Scruntari

103 500 €
45 €/m²

Prezentare generala

📏 Suprafata	2.300 m ²	🏠 Tip teren	teren proprietate
📐 Inclinatie	plat	🛡️ Siguranța	fara informatii
📍 Vizionare la distanta	fara informatii	👤 Tip vanzator	agentie

📌 Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Imobiliare Radauti
Agentie
0747 532 559

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

120 / 2000

Administrarea acestor date este a S.C. OLA Online Services S.R.L. [Sivesti@olalabs.ro](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul



COMPARABILE IDENTIFICATE

stana.ro/oferta/teren-23-de-ari-si-scurtari-IDqMMW.html#2964657032

Suceava (județ), Strada Scribanilor

2 900 m²

103 500 €

Salveaza la favorite

Contact

Descriere anunt

De vânzare teren cu suprafața de 23 de ari, potențial pentru construcții rezidențiale. Terenul este conectat la curent, gaz, urmând în scurt timp să beneficieze și de apă-canal. Mai multe detalii la 0747 522 559. Prețul este de 4500 euro/ăr.

Redeauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Caracteristici

Informații

Statul informatic

Facilități

Trăirea informatic

Caracteristici

Țara informatic

Siguranța

Țara informatic

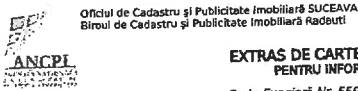
Imprejurimi

Țara informatic

Harta



15



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55931 Radauti

Nr. carte: 30542
 Zisa: 26
 Luna: 06
 Anul: 2023
 Cod verificare: 100144930747

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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. Mihai Viteazu, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55931		24	Teren pe limita cladirii.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	55931-C1	Loc. Radauti, Str. Mihai Viteazu, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 5, construita la sol: 24 mp; 5, construita desfasurata: 24 mp; GARAJ - parter, in constructie 1997.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alta drepturi reale	Referinte
39448 / 05/10/2020 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3458, din 14/09/2020 emis de Fomin Simion;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE comun in dev., cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) PASCARIU VASILE	
2) PASCARIU ELENA	
30542 / 26/06/2023 Act Administrativ nr. HCL 116, din 27/04/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL RADAUTI, anexa; Act Administrativ nr. 10447, din 23/06/2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; Act Administrativ nr. 10343, din 20/06/2023 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

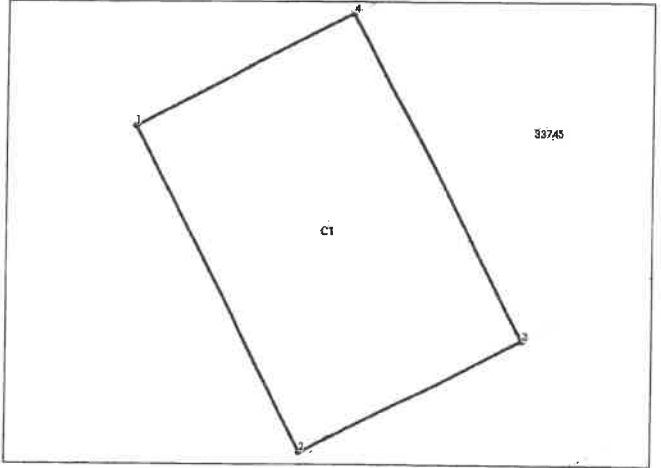
Inscrieri privind dezmbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
39448 / 05/10/2020 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3458, din 14/09/2020 emis de Fomin Simion;	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA Inscris initial in baza actului administrativ nr. 417/35578 din 15.06.2020, emis de PRIMARIA mun. Radauti	A1
1) PASCARIU ELENA	
2) PASCARIU VASILE	

TEREN

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
55931	24	Teren pe limita cladirii.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	24	-	-	-	Teren aferent cladirii.

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	55931-C1	constructii anexa	24	Cu acte	5, construita la sol: 24 mp; 5, construita desfasurata: 24 mp; GARAJ - parter, in constructie 1997.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	6,05
2	3	4,045
3	4	6,05
4	1	4,045

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

Pagina 1 din 3

Enunț pentru informare online la adresa eapay.ancp.ro

Formatul versiunea 1.1

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

Pagina 2 din 3

ENUNȚ pentru informare online la adresa eapay.ancp.ro

Formatul versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 55931 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

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

Asistent Registrator,
 CRISTINA-DORINA ONOFREI

Referent,

Data eliberării,
 / /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Cod verificare



Incheiere Nr. 30542 / 26-06-2023



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

Dosarul nr. 30542 / 26-06-2023

INCHEIERE Nr. 30542

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

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Intabulare sau Inscrisiere provizorie în cartea funciară, în baza:

- Act Administrativ nr.10447/23-06-2023 emis de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI;
- Act Administrativ nr.10343/20-06-2023 emis de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI;
- Act Administrativ nr.HCL 116/27-04-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, anexa;

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 registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55931, înscris în cartea funciară 55931 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1, PASCARIU VASILE, PASCARIU ELENA în cota de 1/1 de sub B.4;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciară 55931 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
 MUNICIPIUL RĂDĂUȚI

*) 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 funciară și se soluționează de către registratorul-sef

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

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 și Legea 196/2018
 Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancp.ro/verificare

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

Pagina 3 din 3

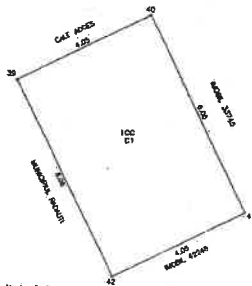
Enunț pentru informare online la adresa eapay.ancp.ro

Formatul versiunea 1.1



16

Nr. cadastral 55931	Suprafata masurata a imobilului (mp) 24	Adresa imobilului MUN. RADAUTI, STR. MIHAI VITEAZU - INTRAVILAN
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) RADAUTI	



Constantin-
Ionut
Grigoras

Semnat digital de
Constantin-Ionut
Grigoras
Data: 2020.07.17
08:03:05 +03'00'

Nr. parțea		Categorie de funciune	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	Mentiiuni
1		CC	24	teren situat sub gara	
Total			24		
Cod		Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	B. Date referitoare la constructii	Mentiiuni
C1		CA	24	GARAJ - Supraf. constr. desfasurata: 24 mp, nr. nivele: P, an constructie: 1997	
Total			24		
Suprafata totala masurata a imobilului = 24 mp					
Suprafata din act = 24 mp					
Executant, P.M. SE NOROCAD EXPERT SRL, S.C. NOROCAD EXPERT S.R.L. Data: 2020.07.17 2020			Inspector, Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Ion Muresan Data: 2020.08.11 10:57:04 +03'00' Stampila BCPI		



Handwritten mark or signature.