

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. General Iacob Zadik fn, identificat cadastral cu nr. 57429, din CF nr. 57429, în suprafață totală de 21 mp către [redacted] a și [redacted], beneficiari ai dreptului de preemțiune

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

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 99096/19.10.2023;
- raportul Serviciului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99096/19.10.2023;
- 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 1:100;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 30986/28.06.2023;
- Raportul de evaluare nr. AEC 431/29.09.2023 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înreg. la instituția noastră cu nr. 17291/12.10.2023;
- cererea depusă [redacted] la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 40894/25.07.2023 privind intenția de cumpărare a terenului de 21 mp situat în strada General Iacob Zadik fn, Mun. Rădăuți;
- Fișa mijlocului fix;
- prevederile H.C.L. 217/29.09.2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 22 parcele de teren;
- Prevederile Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, aprobat prin H.C.L. 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 imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. General Iacob Zadik fn, identificat cadastral cu nr. 57429 CF 57429, în suprafață totală de 21 mp către către [redacted] CNP [redacted] (în cota actuală de 5/8) și [redacted] CNP [redacted] (în cota actuală de 3/8), ambele cu domiciliul în [redacted], strada [redacted], nr. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], proprietari ai garajului edificat pe terenul identificat cadastral cu nr. 57429, beneficiari ai dreptului de preemțiune..

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către [redacted] (în cota actuală de 1/8) și [redacted] (în cota actuală de 3/8), în sumă totală de 4.593 lei echivalentul a 924 Euro (valoarea nu include TVA) în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna septembrie 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.** Cumpărătorii vor 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.

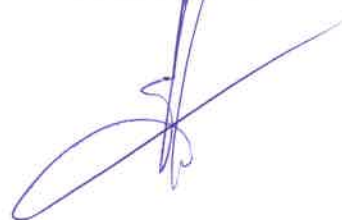
**Art. 8.** Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

Președinte de ședință,  
Consilier local  
Florin-Eugen UNGUREAN

Rădăuți, 31.10.2023  
Nr. 261



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al municipiului,  
Marinică SOFRONI





**A E C**  
Analiza - Evaluări - Contabilitate

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8

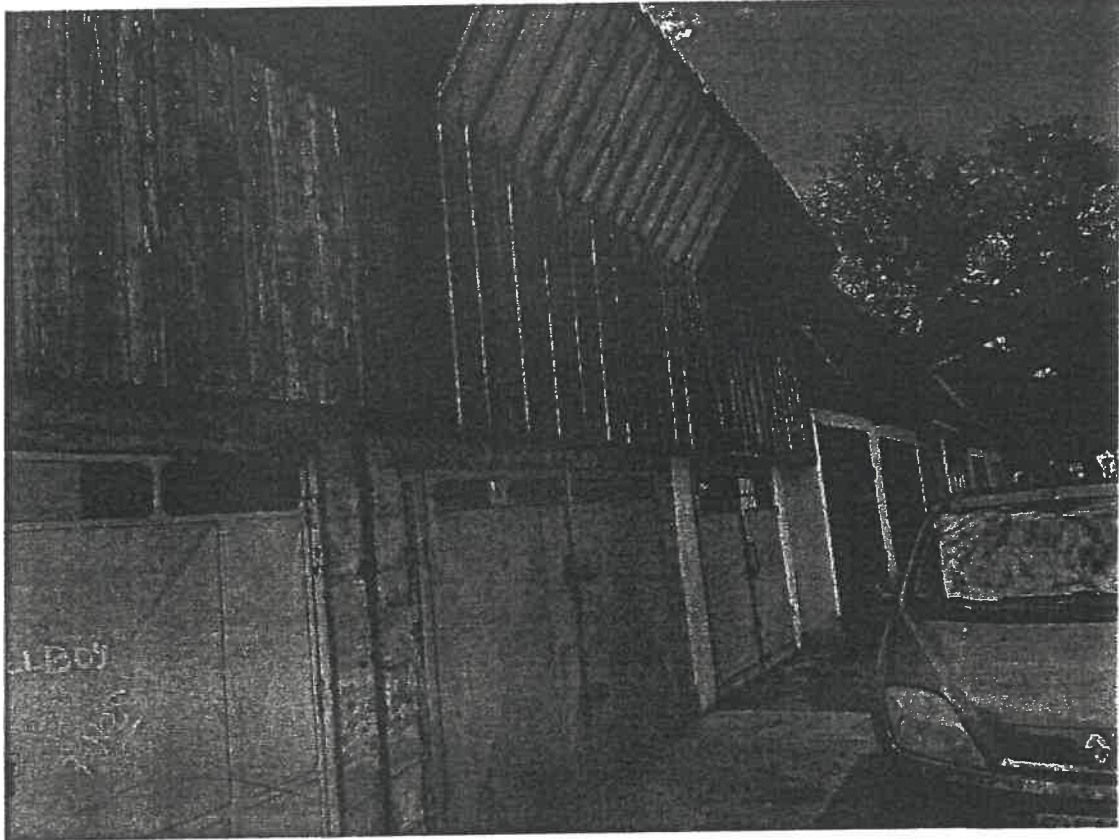
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447

www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

și conține 15 pagini.

Nr. A.E.C. 431/29.09.2023



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 57429, S = 21,00 mp,**

**RADAUTI, STR. GENERAL IACOB ZADIK, F.N., JUD. SUCEAVA**

**PROPRIETAR:**

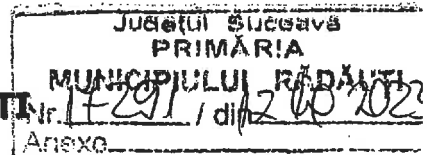
**MUNICIPIUL RADAUTI**

**UTILIZATOR DESEMENAT:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

**CLIENT:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**



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

**SEPTEMBRIE 2023**



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 18, jud. Bacău



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

<b>Subiectul evaluat:</b>	Teren intravilan, N.C. 57429, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 21,00 mp, situat in mun. Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
<b>Scopul evaluarii:</b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
<b>Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:</b>	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
<b>Utilizatorul desemnat:</b>	U.A.T Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
<b>Instructiunile evaluarii:</b>	Conform comenzii nr. 214/05.09.2023.
<b>Data evaluarii:</b>	21.09.2023
<b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b>	4,9707 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 21.09.2023, 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	
<b>Teren intravilan, N.C. 57429, S = 21,00 mp – Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava</b>	<b>4.593 lei</b>	<b>924 €</b>

**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**







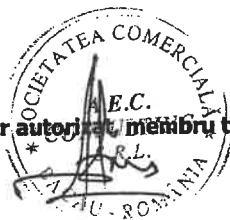
## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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 A.E.C. CONSULTING S.R.L.  
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. 57429, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava, in suprafata totala de 21,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

**1.6. Definirea valorii și data estimării**  
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții:

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

Data estimării valorii este 21.09.2023.

**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 21.09.2023, respectiv: 1 euro = 4,9707 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 declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negreavata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).



Expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar urmatoarele acte juridice:

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

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, 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 proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa 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 existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus 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 nolle 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. Declaraarea 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 – nu au fost transmise, raport de evaluare elaborat in ipoteza speciala ca "imobilul supus evaluarii este in proprietatea Mun. Radauti;
- acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din planul de amplasament si delimitare a imobilului);
- scopul evaluarii.

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

### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

## 1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 21.09.2023, fiind un teren in suprafata totala de 21,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

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

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

Prin mentinerea 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 totala de 21,00 mp, avand categoria de folosinta curti constructii, este plan, cu o forma regulata si este ocupat integral de o constructie – garaj (proprietate particulara).

Accesul pe teren se realizeaza direct din str. General Iacob Zadik (strada asfaltata), pe latura nordica cu o deschidere de 3,45 m si pe latura sudica cu o deschidere de 3,45 m.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Vecinatati:

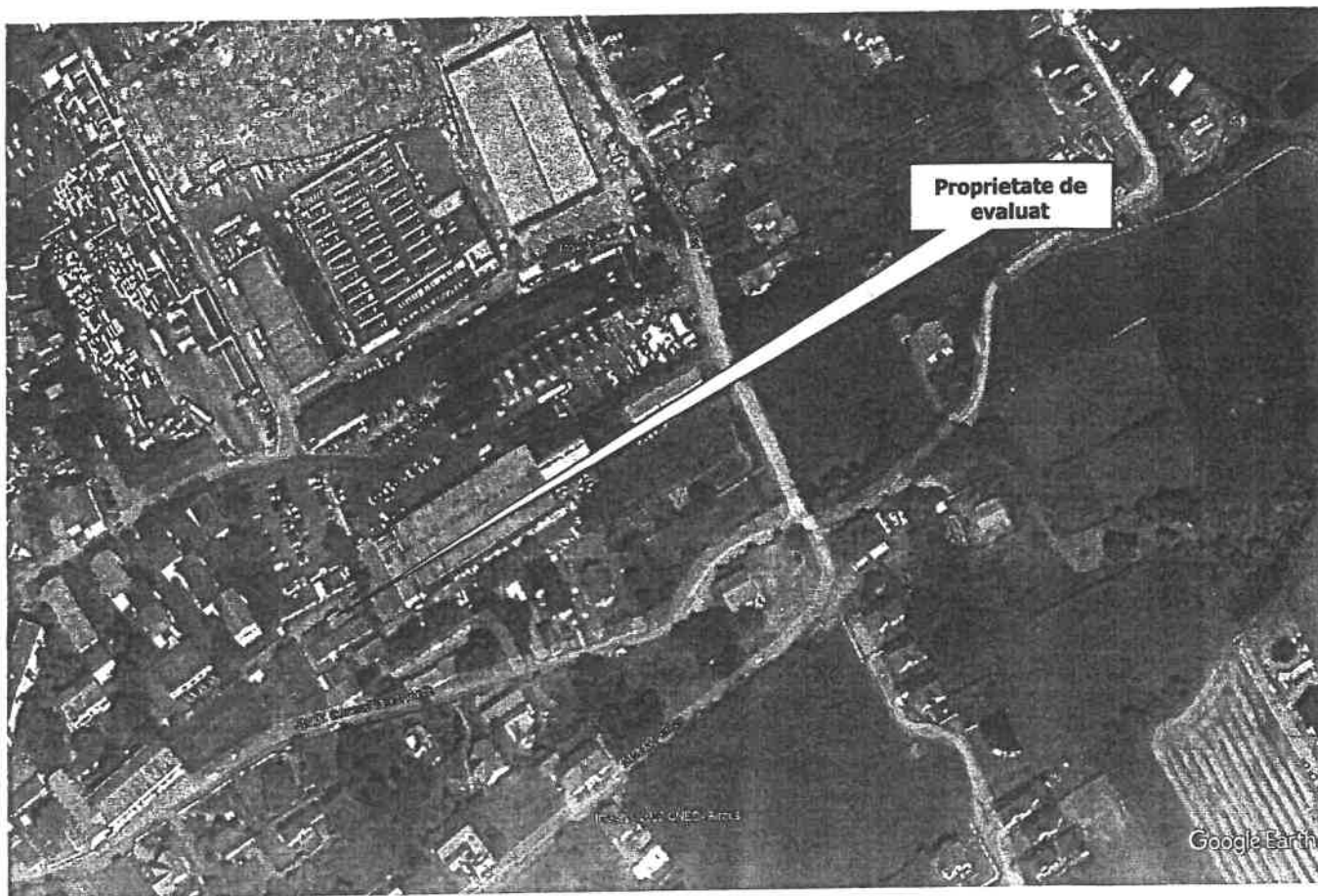
- la nord: str. General Iacob Zadik;
- la sud: str. General Iacob Zadik;
- la est: proprietate privata;
- la vest: proprietate privata.

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:**

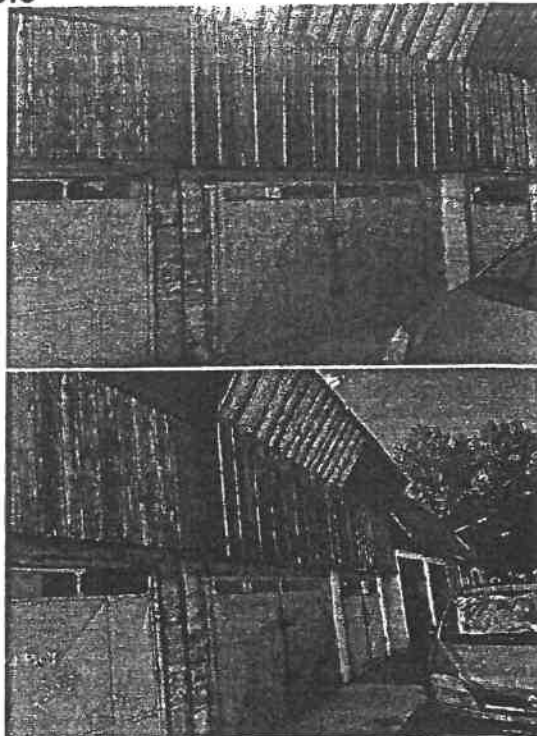
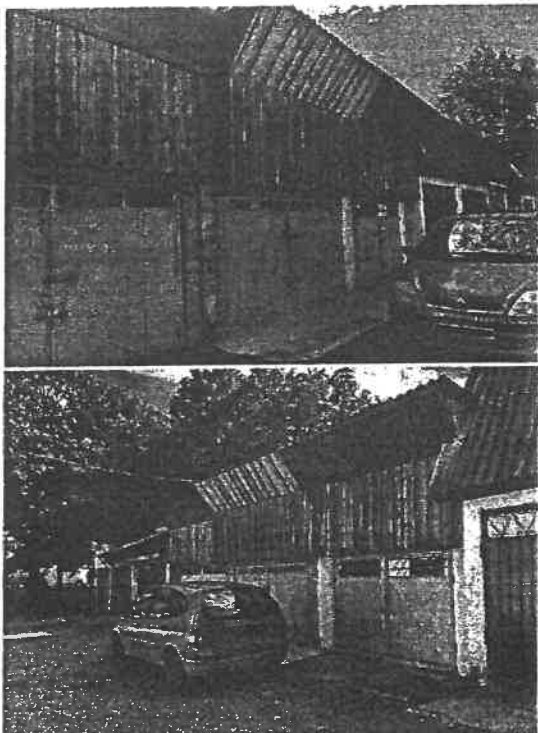
**Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**







## GALERIE FOTO



## 2.4. Analiza pieței

### 2.4.1. Date generale ale pietei imobiliare

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă 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 chirilor 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 practice pentru creditul ipotecar.

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

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

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, 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.

### 2.4.2. 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%, fata 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 sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situația 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 stori.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

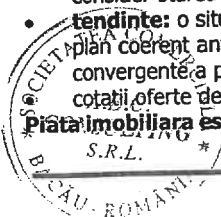
#### **Concluzii cu privire la analiza de piață**

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți constructii. Aria pietei este una urbana și aparține unei **zone mediana** de tip comercial - rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

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

Prețuri oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 25,00 - 50,00 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 acestora.

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

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

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- 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 permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati compcrti constructie, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la roprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

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

#### Estimarea valorii terenului

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

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

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, Calea Bucovinei, jud. Suceava, in suprafata de 4.000,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 55,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, Calea Bucovinei, jud. Suceava, in suprafata de 4.800,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 55,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

#### Expliciteaza 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 calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 21.09.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificație	Valoare propusă de evaluator	
Teren intravilan, N.C. 57429, S = 21,00 mp – Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava	4.593 lei	924 €

**Notă 1:** Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea tranzacționării.

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzacționare, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

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. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Bacau	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Bacau
Numar cadastral	57429			
Provenienta inform. comparabile		homezzaro	storiazo	storiazo
Pret de vanzare (euro/mp)		45,00	55,00	55,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,25	-2,75	-2,75
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	52,25
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheuturile necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		42,75	52,25	52,25
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Radauti, str. General Iacob Zadik, F.N., jud. Suceava	similar	mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	25,00%	25,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-13,06	-13,06
Suprafata teren proprietate (mp)	21,00	1.000,00	4.000,00	4.800,00
Ajustare (%)		0,98	3,98	4,78
Ajustare valorica (euro)		0,98	3,98	4,78
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restriccii de construire	construibl, conform PUG	similar	similar	similar
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
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>0,98</b>	<b>-9,08</b>	<b>-8,28</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>0,98</b>	<b>-9,08</b>	<b>-8,28</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>0,98</b>	<b>17,04</b>	<b>17,84</b>
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,022	0,310	0,324
PRET AJUSTAT		43,73	43,17	43,97
<b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>			<b>44,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren_rotunjit</b>			<b>4.593 lei</b>	
			<b>924 €</b>	





## COMPARABILE IDENTIFICATE

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

**VANZARE** Teren, 1000 m<sup>2</sup>  
**Teren Intravilan 10 Ari**

**4.500 EUR**

ID 2868303

Radauti, Suceava / Ultracentral

Terenuri | 1000 m<sup>2</sup>

1 imagine



Cele mai noi din zonă...



**Bujdei Lori**

0741047207

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicatia HomeZZ.ro

INSTALEAZA ACUM *gratuit*

Google Play App Store

Zona: Ultracentral Suprafață teren: 1000 m<sup>2</sup> Tip teren: Construibil

Clasificarea teren: Intravilan

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

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

← Inapoi la lista Teren de vanzare » Suceava » Radauti » Calea Bucovinei » Teren Calea Bucovinei 40 de ari



**Teren Calea Bucovinei 40 de ari**  
Suceava (judet), Calea Bucovinei

**220 000 €**  
55 €/m<sup>2</sup>

**Imobiliare Radauti**  
Agentie  
0747 532 559

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

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. [JStard@olx.ro](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

**Prezentare generala**

Suprafata: 4.000 m<sup>2</sup>  
Inclinatie: plat  
Vizionare la distanta: cere informatii

Tip teren: cere informatii  
Siguranta: cere informatii  
Tip vanzator: agentie

Reporteaza

Agentie imobiliara



12



# COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-IDqNjX.html?2de4a57032

Suceava (județ), Calea Bucovinei

4.000 m<sup>2</sup> 220 000 €

Salveaza la Favorite Contact



**Teren Calea Bucovinei 40 de ari**

Suceava (județ), Calea Bucovinei

220 000 €

55 €/m<sup>2</sup>

## Prezentare generala

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

Reporteaza

Agentie imobiliara  
**IMOBILIARE RADAUTI**

0747 532 559

Radauti, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

## Descriere anunt

De vânzare teren situat pe Calea Bucovinei, suprafață de 40 de ari.  
Prețul este de 5500 euro/ari.  
Mai multe detalii la 0747 532 559.

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-48-de-ari-drum-privat-IDwUeD.html

storia.ro

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

Contul meu

Adauga anunt

IMOBILIARE RADAUTI Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare Suceava Radauti Teren Calea Bucovinei - 48 de ari - Drum privat



**Teren Calea Bucovinei - 48 de ari - Drum privat**

Calea Bucovinei, Radauti, Suceava

264 000 €

Propune un pret

Imobiliare Radauti  
Agenție  
0747 532 559

Nume \*

E-mail \*

+40 Telefon de telefon \*

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Reportează

Rata estimata:  
7.767 RON /luna

Avans:  
196.020 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de  
credite



13



# COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-calea-bucovinei-48-de-ari-drum-privat-IDwUaD.html

📍 Calea Bucovinei, Radauti, Suceava

📏 4.800 m<sup>2</sup> **264 000 €**

♥️ Salvați [Contact](#)

IMOBILIARE RADAUTI Aveți toate anunțurile

## Teren Calea Bucovinei - 48 de ari - Drum privat

**264 000 €**

[Trimite mesajul](#)

📍 Calea Bucovinei, Radauti, Suceava

[Propune un preț](#)

♥️ Salvați anunțul

Rata estimată:  
7.767 RON /luna

Avans:  
196.020 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

📏 Suprafață

**4.800 m<sup>2</sup>**

📍 Tip teren

[Cere informații](#)

Agente Imobiliară

📍 Locație

**urbana**

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

**IMOBILIARE RADAUTI**

👁️ Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

[agenție](#)

**0747 532 559**

Radauti, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

### Descriere

De vânzare teren în suprafața de 48 de ari + drum privat de 10 ari pe Calea Bucovinei.  
Prețul este de 5500 euro/ar.  
Mai multe detalii la 0747 532 559.

### Particularități

Gard

**nu**









Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
București, Piața Republicii 13

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 57429 Radauti



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

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str General Iacob Zadik, Jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57429	21	Teren delimitat de zidurile garajului.

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	57429-C1	Loc. Radauti, Str General Iacob Zadik, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 5. Construita la solca 1 mp; S. constructia desfasurata: 21 mp. Garaj edificat in anul 1998.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
528 / 06/01/2022 Act Notarial nr. 6525, din 07/01/1998 emis de BNP Coste Stefan;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CAZACIUC RODICA	A1.1 / B4, B5
Act Notarial nr. 20, din 09/02/2001 emis de BNP Pomin Simion;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 2) CAZACIUC RODICA	A1.1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) CAZACIUC IULIA	A1.1
30986 / 28/06/2023 Act Administrativ nr. HCL 217, din 29/08/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexo;	
Act Administrativ nr. 10617, din 13/06/2023 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**

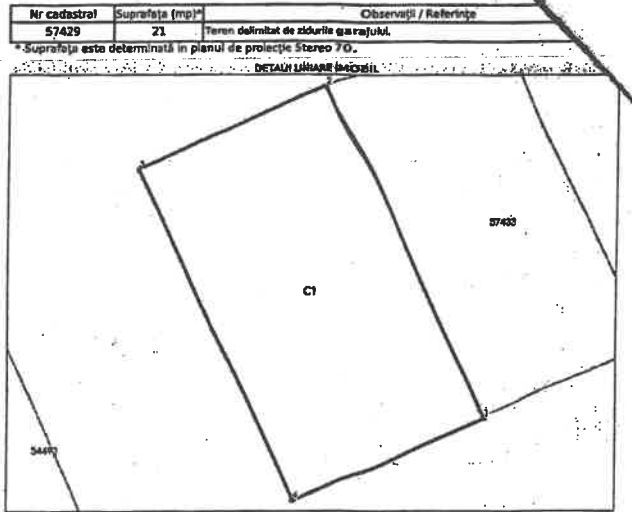
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
528 / 06/01/2022 Act Administrativ nr. 7, din 01/07/1997 emis de Primaria Mun. Radauti; Act Notarial nr. 20, din 09/02/2001 emis de BNP Pomin Simion;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani 1) CAZACIUC IULIA 2) CAZACIUC RODICA	A1

Document care contine date cu caracter personal, potrivit de prevederile Legii Nr. 677/2001.  
Escrie pentru informare online la adresa apay@ancp.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiune 1.1

**Teren**



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie / Crt. folosinta	Insa. v. rila	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinta
1	CURTI constructii	DA	21				Teran delimitat de zidurile garajului.

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	57429-C1	constructii anexa	21	Cu acte	S. constructia la solca 1 mp; S. constructia desfasurata: 21 mp; Garaj edificat in anul 1998.

**Lungime Segmente**

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

Puncti inceput	Puncti sfarsit	Lungime segmente (m)
1	2	6.2
2	3	3.448
3	4	6.2
4	1	3.449

Document care contine date cu caracter personal, potrivit de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Escrie pentru informare online la adresa apay@ancp.ro

Formular versiune 1.1

**Carte Funciară Nr. 57429 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti**

Limitarilor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
Punctul este format din segmente curvulate cu raza mai mică decât valoarea 3 milimetru.

Planul prezintă extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest  
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, 04-07-2023  
Data eliberării, 07/07

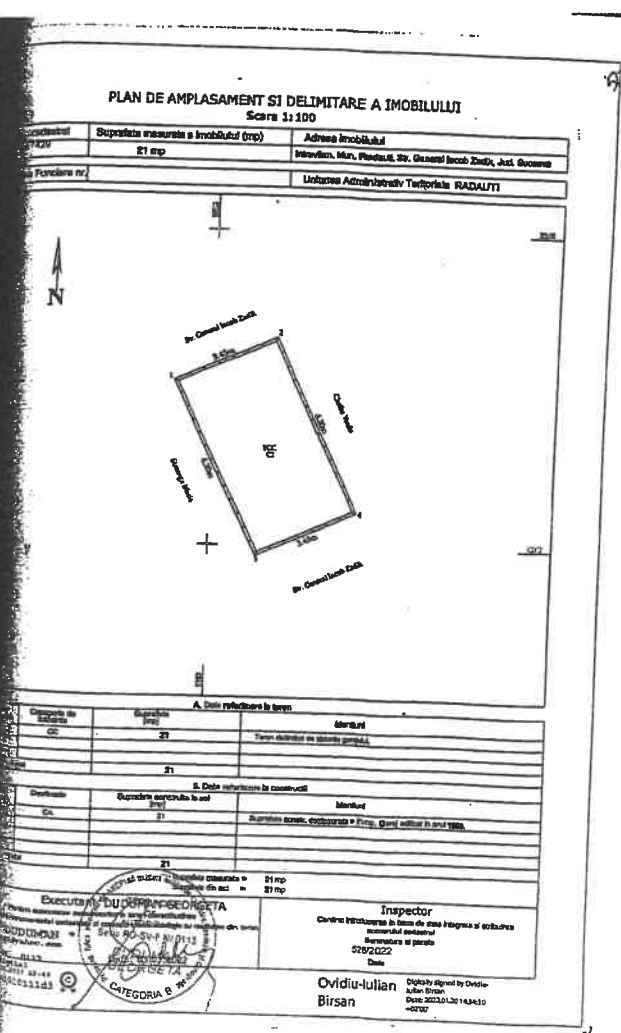
Asistent Registrator, CRISTINA-DORINA ONOFREI  
(parașa și semnătura)

Referent, \_\_\_\_\_  
(parașa și semnătura)

Președinte de ședință, **Florin Eugen Onofreanu**  
Consilier local  
Secretar al municipiului, **Marinica SOFRONI**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RADAUTI  
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR AL ACTIV PROPRIU  
Anul 2023 luna 11 ziua 03



15

