ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru încetarea dreptului de superficie cu titlu oneros şi aprobarea vânzării directe a imobilul- teren aparţinând domeniului privat al Municipiului Rădăuţi, situat în str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, judeţul Suceava identificat cadastral cu nr. 34967 înscrisă în CF 34967 în suprafaţă totală de 300 mp, numiţilor şi , beneficiari ai dreptului de preemţiune

Consiliul Local al Municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar Loghin Bogdan Andrei înregistrat cu nr. 99201/11.04.2024;
- Raportul Serviciilor/Compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuţi, înregistrat sub nr. 99201/11.04.2024;
- Avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava, înregistrate sub nr. 99205/15.04.2024 şi nr. 99206/15.04.2024;
- Cererea domnului inregistrată sub nr. 31227/08.01.2024;
- Prevederile HCL nr.172/27.06.2023 *privind probarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Rădăuţi în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe aceste terenuri.*
- Extras de Carte Funciară la cererea nr. 65043/13.12.2023;
- Raport de evaluare nr. AEC 440/29.09.2023 înregistrat la Primăria Rădăuţi sub nr. 17298/12.10.2023;
- Fişa mijlocului fix;
- Prevederile ***Regulamentului şi Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava***, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- Prevederile HCL nr. **295/27.11.2023** ***pentru aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea numiţilor şi , pentru suprafaţa de teren de 300 mp apartinând domeniului privat al Municipiului Rădăuţi, identificată cadastral cu nr. 34967 înscrisă în CF 34967, situată în intravilanul municipiului Rădăuţi, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, judeţul Suceava;***
- Prevederile art. 596, art. 698 din Legea nr. 287/2009 pivind Codul Civil, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art.139 alin. (2), art. 196 alin. 1 lit. "a", art.354, art.355 şi art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă încetarea dreptului de superficie cu titlu oneros, constituit în favoarea numitilor şi pentru suprafaţa de teren de 300 mp apartinând

domeniului privat al Municipiului Rădăuți, identificată cadastral cu nr. 34967 în CF 34967, situat în intravilanul municipiului Rădăuți, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, județul Suceava.

Art. 2. Se aprobă renunţarea la dreptul de accesiune imobiliară a UAT Municipiul Rădăuți asupra clădirii construită pe suprafața de teren identificată la art. 1.

Art. 3. Se aprobă vânzarea directă a imobilului teren aparţinând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, identificat cadastral cu nr. 34967 înscris în CF 34967, în suprafaţă totală de 300 mp către . CNP şi CNP domiciliați în strada , nr. , beneficiari al dreptului de preemțiune.

Art.4. (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 3 către **şi** , în suprafața totală de 300 mp, în sumă totală de 11.940 lei echivalentul a 2.400 Euro (valoarea nu include TVA), actualizat la data aprobării prezentei, la care se va adauga TVA-ul in suma de 2.268,6 lei, în baza raportului de evaluare nr. AEC 440/29.09.2023 întocmit de A.E.C. "CONSULTING"SRL Bacău în luna septembrie 2023, pe care ni-l însuşim şi care constituie **anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de 400 lei se va adăuga la prețul prevăzut la alin. (1) şi va fi achitat de cumpărător la data facturării prețului.

Art.5. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare –cumpărare în formă autentică şi de înscriere în cartea funciară pentru suprafața de teren descrisă la art. 3, vor fi suportate de cumpărători.

Art.6. Cumparatorul va achita integral prețul de vanzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicarii hotararii.

Art.7. Se împuterniceşte Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare- cumpărare.

Art.8. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 9. Dupa încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți, pozitia corespunzatoare terenului prevazut la art.1 din prezenta hotarare.

Art. 10. Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

Presedinte de ședință,
Consilier Local
Constantin LUCHIAN

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu
Marinică SOFRONI

Radauti, 15.04.2024
Nr. 75

ROMANIA * JUDEȚUL SUCEAVA - MUNICIPIUL RĂDĂUȚI CONSILIUL LOCAL

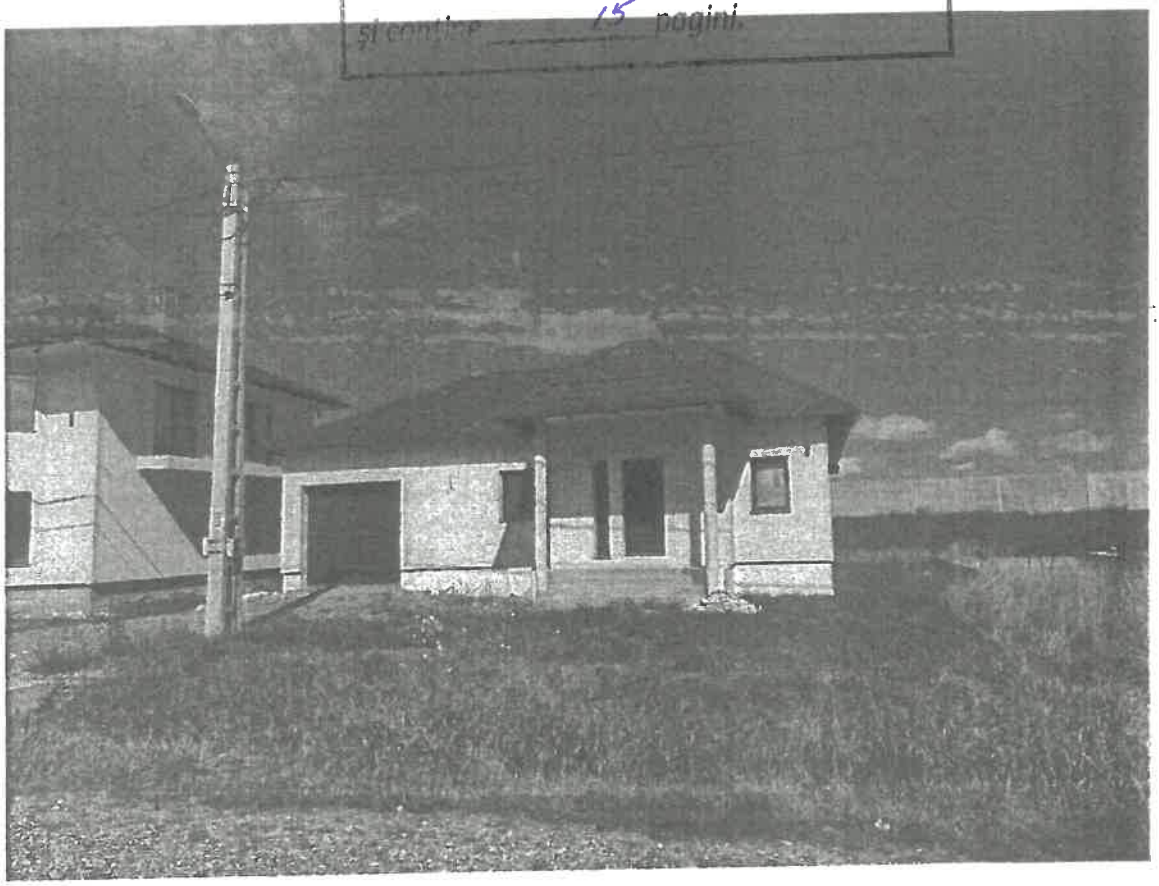
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU VENITURI
An 2024 luna 04 ziua 16

A E C
Analiză · 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

Anexa nr. ____ la HCL nr. 75 / 15.09.2023
și conține 15 pagini.

Nr. A.E.C. 440/29.09.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 34967, S = 300,00 mp

RADAUTI, STR. COMANDOR DAN GHICA CUCERCA, NR. 21, JUD. SUCEAVA

Județul Suceava
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
Nr. 14298 / din 6.10.2023
Anexa

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL RADAUTI**

UTILIZATOR DESEMNAT: **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 daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

SEPTEMBRIE 2023

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMANIA

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 34967, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform comenzii nr. 232/26.09.2023.
Data evaluarii:	28.09.2023
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9749 lei/euro

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

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 28.09.2023, 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	
Teren, N.C. 34967, S = 300,00 mp – Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava	**11.940 lei**	**2.400 €**

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.
Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**
Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

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 persone;
- 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

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN
Legitimatie ANEVAR 10283
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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. 34967, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava, in suprafata totala de 300,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

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

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

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

1.6. Definirea valorii şi 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 comparaţie, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuinţare şi cea de schimb în contextul general al pieţei. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAŢĂ** (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 28.09.2023.

1.7. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 28.09.2023, respectiv: 1 euro = 4,9749 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 limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de faţa, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moştenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuţii fundamentale ale statului, respectiv obligaţiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).
Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

- planul de amplasament si delimitare a imobilului;

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente in original pentru proprietatea evaluata.
Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu și 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 utilizarile 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 partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile 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 efecteze 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 estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

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

SOCIETATE COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

4

1.10. Declararea conformitatii cu SEV
Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022.**
Standarde generale
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii
SEV 105 Abordari si metode de evaluare
Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2022

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate
Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:
- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietatii 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 evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

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

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti
Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.
Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.
Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare
Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.
Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:
- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică
Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 28.09.2023, fiind un teren in suprafata totala de 300,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.
Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:
- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

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

A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 300,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat partial de o constructie – locuinta (proprietate particulara).

Caracterul edilitar al zonei:

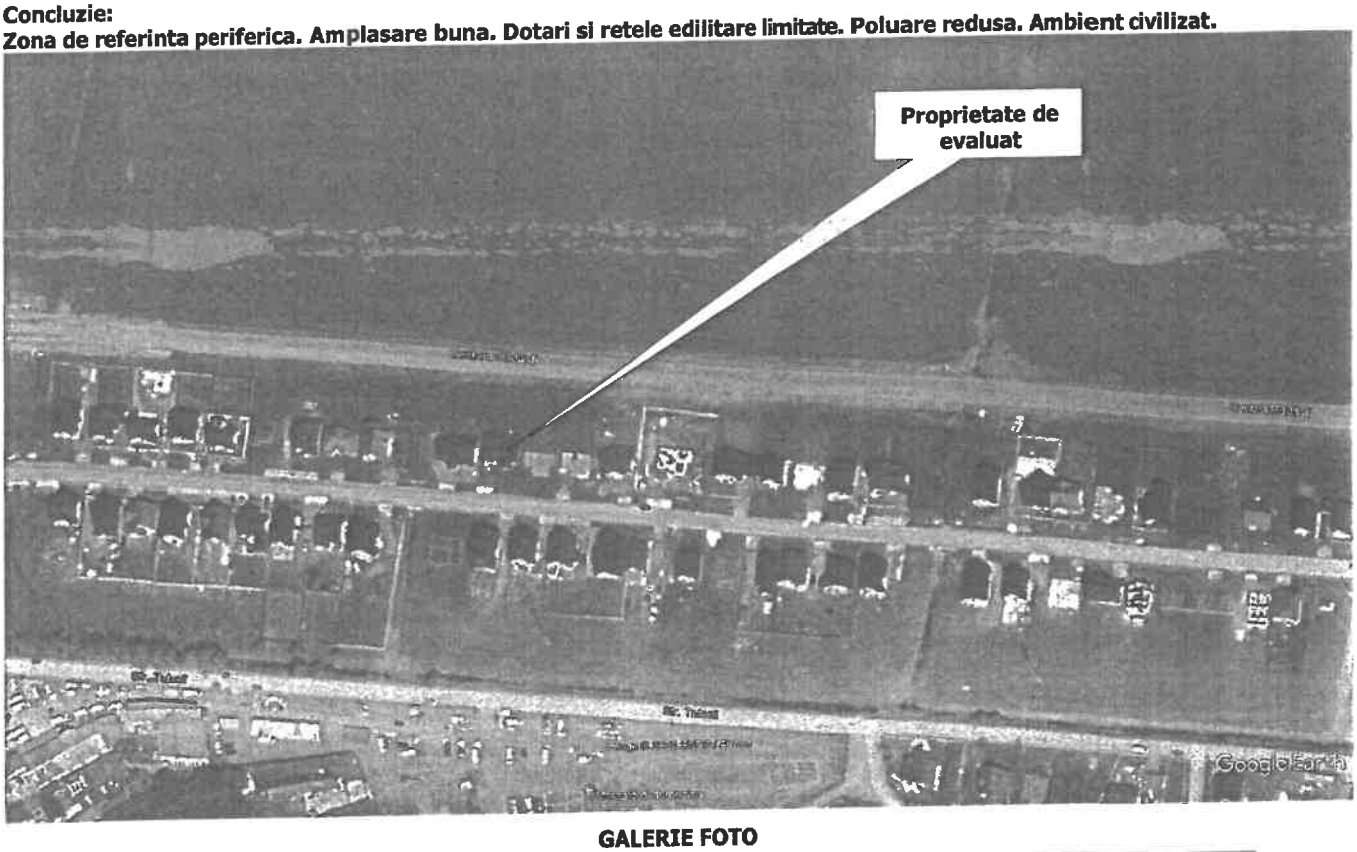
- Imobile rezidentiale.
- Calitatea retelelor de transport: balast.

Terenul dispune de utilitati limitate:

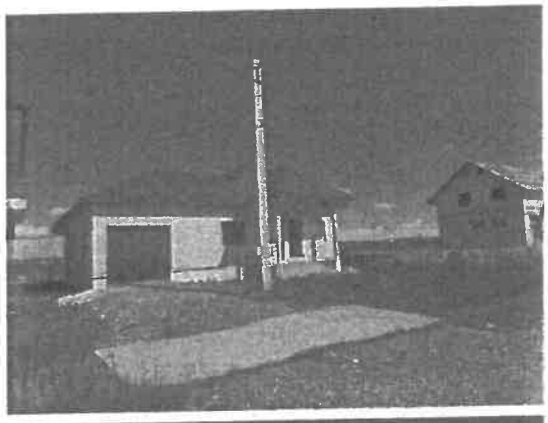
- Retea urbana de energie electrica

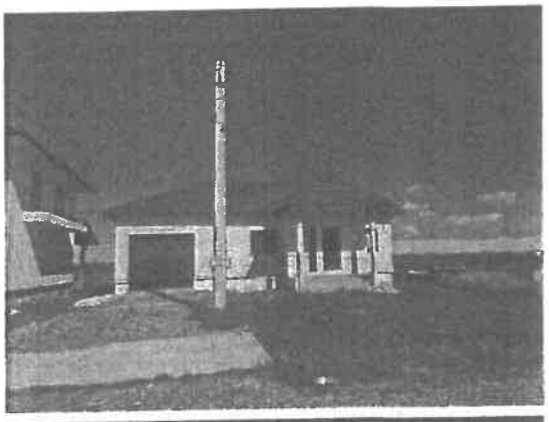
Concluzie:

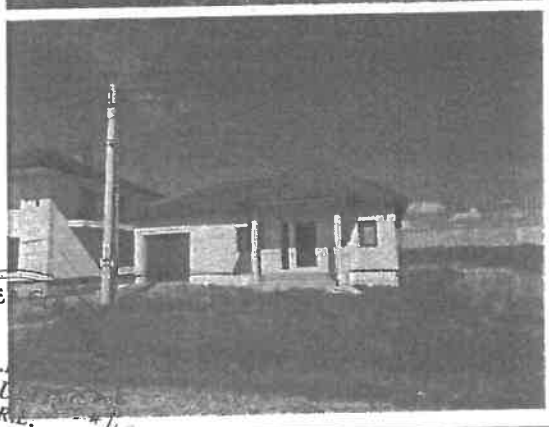
Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare limitate. Poluare redusa. Ambient civilizat.

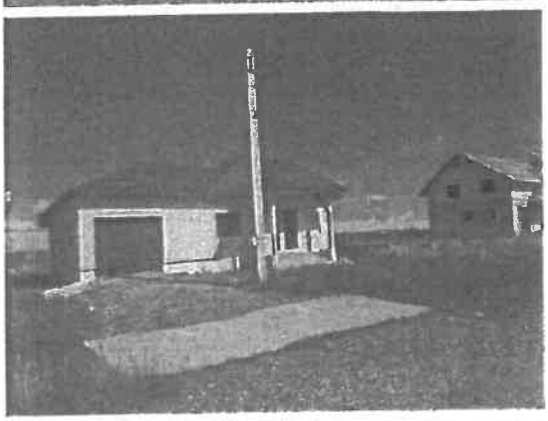


GALERIE FOTO









6

2.4. Analiza pieței

2.4.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoregleaza, fiind influențata de multe ori de reglementarile guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere și oferta, echilibrul atingandu-se greu și fiind de scurta durata. In funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și varsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențiala;
- Piața imobiliara comerciala;
- Piața imobiliara industriala;
- Piața imobiliara agricola;
- Piața imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piața imobiliara, pentru toate tipurile de proprietați este o piața activa, caracterizata prin oferta putin elestica in comparatie cu cererea și prețuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecința, avem o piața a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere și oferta pentru aceasta zona va genera și va susține in continuare un nivel crescut al prețului de vanzare și al chiriilor pentru proprietați imobiliare.

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

- Pe termen scurt este o piața a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, c aracterizata de prețurile relativ mari pe piața;
- Pe termen lung piața imobiliara are o anumita stabilitate, deși va pastra un numar destul de cereri de proprietați imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

Analiza de piața aplicata unei proprietați specifice are o importanța deosebita in procesul de evaluare și nu trebuie confundata cu analiza generala de piața sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piața arata modul in care interacțiunea dintre cerere și oferta afecteaza valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piața, evaluatorul poate stabili atitudinile de piața privind tendințele curente, precum și schimbarile anticipate. Analiza de piața ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relația dintre cerere și oferta concurențiala de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piața curenta. Valoarea de piața a unei proprietați este in mare masura determinata de poziția sa competitiva pe piața. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piața ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.4.2. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

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 gospodariilor, costurile de construcție și ratele dobanzilor. 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 sfarsitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2022). Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atat rezidentiale cat si 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, preizioneaza ca 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 înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unule dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2022 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia

investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, preţurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deşi pentru locaţiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulţi potenţiali cumpărători, se primeşte un bonus de preţ, uneori semnificativ, pentru a obţine cele mai bune loturi de teren. Piaţa imobiliară este influenţată de câţiva factori: inflaţie, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piaţă, cererea şi oferta. Când sunt mulţi bani în piaţă, de regulă preţurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor storia.ro şi OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenţii imobiliari şi cumpărătorii aşteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la preţul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenţii imobiliari, cât şi 59% dintre cumpărători se aşteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de preţuri în categoria locuinţelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuinţelor de închiriat ambele categorii prevăd uşoare creşteri – 25% dintre cumpărători şi 51% dintre agenţii imobiliari. La capitolul evoluţiei dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenţii imobiliari par mai optimişti decât respondenţii privaţi (proprietari, cumpărători şi chiriaşi). Deşi ambele categorii se aşteaptă, în primul rând, la creşteri uşoare, sunt menţionate şi creşteri majore, aşteptate de 21% dintre respondenţii privaţi versus 14% dintre agenţii imobiliari. Aşadar, 52% dintre agenţi se aşteaptă ca dobânzile să crească, 29% se aşteaptă să scadă uşor sau semnificativ şi 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporţie de 46% creşteri, scăderi (27%) şi stagnări 11%. În privinţa aşteptărilor legate de evoluţia preţului chiriilor la apartamente în 2023, tendinţa utilizatorilor privaţi şi a agenţilor imobiliari este de a prevedea creşteri uşoare – opţiune aleasă de 51% dintre agenţi şi de 25% dintre utilizatorii privaţi. Aşteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesionişti anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenţii privaţi. Totodată, atât agenţii (31%), cât şi utilizatorii privaţi (21%) se aşteaptă ca preţurile să stagneze în 2023. În 2023, piaţa chiriilor va fi în creştere aşteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a preţurilor la chirii.

În concluzie, piaţa imobiliară din România are nevoie de echilibru, stabilitate şi reglementare pentru a livra imobile de o calitate superioară şi pentru a nu mai fi influenţată de atât de mulţi factori externi, care adesea au dus la o escaladare artificială a preţurilor locuinţelor. Folosindu-ne de experienţa anilor trecuţi, putem încerca să oferim previziuni şi să interpretăm tendinţele care par să influenţeze 2023. Bazându-se pe cunoştinţele personale, trendurile existente la nivel internaţional şi comportamentul clienţilor, propunem următoarele previziuni pentru anul curent:

- Preţurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea preţurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor creşte
- Preţurile apartamentelor vor stagna
- Preţurile spaţiilor comerciale vor stagna
- Preţurile spaţiilor de birouri vor stagna

Concluzii cu privire la analiza de piata

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

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

- **caracteristici cerere**: redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta**: pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotatii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 6,00 – 10,00 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de **"cea mai bună utilizare"** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii 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

Relaţiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pieţele imobiliare. Cunoaşterea şi înţelegerea comportamentului pieţei sunt esenţiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

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

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

SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

8

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 cotatie 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 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;
- deschidere la strada.

Estimarea valorii terenului

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Putnei, jud. Suceava, in suprafata de 3.045,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 9,85 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare-radauti.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava, in suprafata de 3.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 10,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava, in suprafata de 2.500,00 mp, liber de construire, forma regulata, toate utilitatile in zona, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 12,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

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 ±20% ÷ ±30%;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de ± 1.000,00 mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp;
4. Existenta utilitatilor in zona efecteaza valoarea proprietatii. Astfel, s-au aplicat ajustari negative de 20% pe toate comparabilele pentru existenta in zona doar a retelei de energie electrica.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACAU - ROMANIA

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a ipotezelor speciale, la data de 28.09.2023, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 34967, S = 300,00 mp – Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava	**11.940 lei**	**2.400 €**

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 piaţa o cere.

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

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

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

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

Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 3	Comparabila 1	Comparabila 2
Adresa	Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava
Numar cadastral	34967			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare-radauti.ro	imobiliare.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		9,85	10,00	12,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare	oferta - executare silita (nenegociabil)	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-0,49	0,00	-0,60
Pret ajustat (euro)		9,36	10,00	11,40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		9,36	10,00	11,40
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 21, jud. Suceava	putin mai bun	mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-20,00%	-25,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,87	-2,50	-3,42
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	3.045,00	3.500,00	2.500,00
Ajustare		2,75	3,20	2,20
Ajustare valorica (euro)		2,75	3,20	2,20
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	construibil, 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	limitate: energie electrica	toate utilitatile din zona	toate utilitatile din zona	toate utilitatile din zona
Ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,87	-2,00	-2,28
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-1,00	-1,30	-3,50
Ajustare totala neta		**-1,00**	**-1,30**	**-3,50**
Ajustare totala bruta		**6,49**	**7,70**	**7,90**
Numar ajustari		**3**	**3**	**3**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,659**	**0,770**	**0,658**
PRET AJUSTAT		8,36	8,70	7,90
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			**8,00**	**euro/mp**
Valoare totala teren_rotunjit			**11.940 lei**	**2.400 €**

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

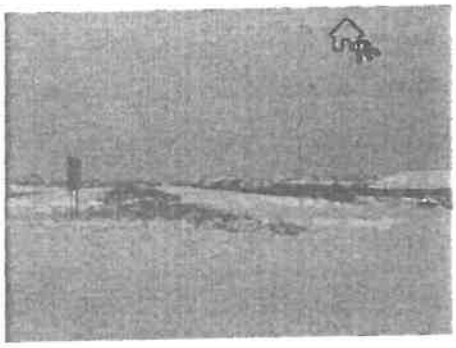
imobiliare-radauti.ro/proprietare/teren-str-putnei/

IMOBILIARE RĂDĂUȚI

ACASĂ DESPRE DE ÎNCHIRIAT DE VÂNZARE AGENȚI CONTACT

Teren Str. Putnei

30,000€



Teren

3000

Descriere

EDUARD

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9P8030AP?lista=72334548&listing=1&imoidusr=2650342

Mesajele mele

Închirieri Ansambluri Rezidențiale Licitații Agenții Dezvoltatori imoExpert Hartă site

Prima pagină › Licitații › Licitații terenuri agricole › Licitații terenuri agricole în Rădăuți

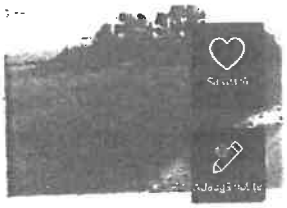
Înapoi în listă

Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)

Rădăuți, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Preț pornire: **35.000 EUR**

Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DANIELA
B2 KAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

0759 050 574

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9P8030AP (ID2: 201004240341014). de pe imobiliare.ro

* dianabarzu19@gmail.com

* 0744526492

* Diana B

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

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă

TRIMITE MESAJ

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

12

COMPARABILE IDENTIFICATE

imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava/radauti/teren-faneata-de-vanzare-X9P8030AP?lista=723345&listing=1&imoidusr=2650342

imobiliare.ro

Preț pornire: 35 000 EUR - Teren 3500 mp strada Jalcau, Radauti (Licitatie)

Sesizeaza o problemă

Informații licitație

Termen nefixat

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

URMĂREȘTE PROPRIETATEA

FĂ O OFERTĂ DE CUMPĂRARE

Detalii

Terenul este situat pe Strada Jalcau are suprafata de 3,500 mp (2 parcele de teren categoria de folosinta faneata) cu form C Fr

Important: Se vinde in procedura de executare silita/licitatie publica

Caracteristici

imoradar24.ro/...

imoradar24 Radarul proprietăților din România

Adaugă anunț gratuit

Contul tău

Teren de vânzare in Radauti la 30.000 €

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

Proprietar verificat

Salvează

Distribuie

Utilizator proprietar verificat

0746223520

Chat WhatsApp »

30.000 €

o lună în urmă

Sesizează o problemă

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Detalii

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

15

COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Sesizează o problemă

Salvează Distribuie

0746223520

Chat WhatsApp »

Vand teren in Radauti (Str. Valea Seaca)

Detalii

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

Descriere

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

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

30 000 €
22 500 €
15 000 €
7 500 €
5 €

Hartă

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

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

ANCPI

Nr. cerere	40655
Ziua	28
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
1001543925745

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34967 Radauti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str Comandor Dan Ghica Cucerca, Nr. 21, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34967	300	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34967-C1	Loc. Radauti, Str Comandor Dan Ghica Cucerca, Nr. 21, jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:158 mp; S. construita desfasurata:158 mp; LOCUINTA - Nr. nivele: parter, an construire: 2021.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3922 / 01/02/2022	
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 554, din 31/01/2022 emis de N.P. Fomin Simion;	
B5 intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) **SCHIPOR VALENTIN** 2) **SCHIPOR LAVINIA**, bun comun, in devălmășie	A1.1
40655 / 28/08/2023	
Act Administrativ nr. HCL 194, din 27/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. RADAUTI, anexa; Act Administrativ nr. 13690, din 21/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI 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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

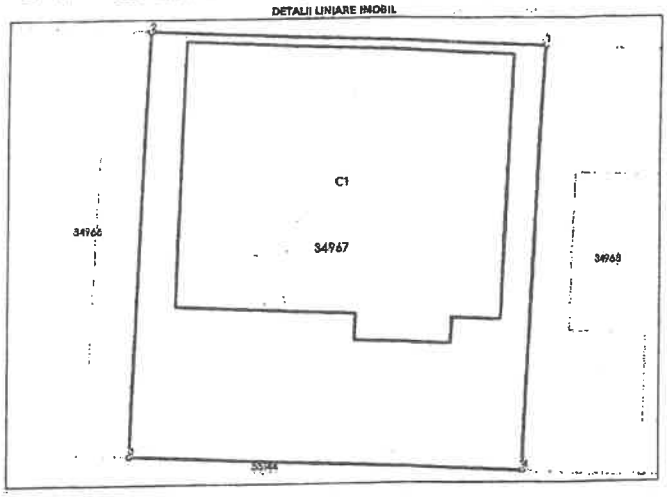
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34967	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	Teren neimprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34967-C1	construcții de locuințe	158	Cu acte	S. construita la sol:158 mp; S. construita desfasurata:158 mp; LOCUINTA - Nr. nivele: parter, an construire: 2021.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.6
2	3	18.181
3	4	16.5
4	1	18.18

**) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
***) Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce 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 dezbaterea 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,
01-09-2023
Data eliberării,

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

Referent,
(parafa și semnătura)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
VENITURI
Anul 2024 luna 04 ziua 16

Cod verificare
1001543925745

Incheiere Nr. 40655 / 28-08-2023

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

Dosarul nr. 40655 / 28-08-2023

INCHEIERE Nr. 40655

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC
Asistent registrator: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.13690/21-08-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;
-Act Administrativ nr.HCL 194/27-07-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. RADAUTI, anexa;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 34967, inscris in cartea funciara 34967 UAT Radauti avand proprietarii: PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI in cota de 1/1 de sub B.2, SCHIPOR VALENTIN, SCHIPOR LAVINIA in cota de 1/1 de sub B.5;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.6 din cartea funciara 34967 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
SCHIPOR VALENTIN
SCHIPOR LAVINIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI

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

Data soluționării,
06-09-2023

Registrator,
MIHAELA-CORINA ANDRIUC

Asistent Registrator,
CRISTINA-DORINA ONOFREI

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local
CONSTANTIN ZUCHERAN

Secretar al municipiului,
Marinică SOFRONI

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU - ROMÂNIA

ROMÂNIA JUDEȚUL SUCEAVA - MUNICIPIUL RĂDĂUȚI CONSILIUL LOCAL

Document semnat cu legătură electronică bazată pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 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

15