

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr.67, identificat cadastral cu nr. 34916, din CF nr. 34916, în suprafață totală de 300 mp către  
Luminita, 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. 99262/08.04.2025;
- raportul Serviciului Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99262/08.04.2025;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 99278/11.04.2025 și nr. 99280/14.04.2025;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara **1:500**;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. **65807/11.12.2024**;
- Raportul de evaluare nr. **AEC 39/14.02.2025** întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înregistrat la Primăria Rădăuți cu nr. **3887/07.03.2025**;
- cererea depusă de \_\_\_\_\_ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. **39522/12.07.2024** privind intenția de cumpărare a terenului de **300 mp** situat în **strada Comandor Dan Ghica Cucerca, nr.67**, Mun. Rădăuți;
- Fișa mijlocului fix
- Declarație acceptare pret
- prevederile **HCL 226/27.11.2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 14 parcele de teren**;
- Prevederile **Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava**, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003;
- 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. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr.67, identificat cadastral cu nr. 34916, CF 34916, în suprafață totală de **300 mp**, către \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, domiciliati in Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr.67, beneficiari ai dreptului de preemțiune.

**Art.2. (1)** Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către \_\_\_\_\_, în suprafața totală de **300 mp**, în sumă totală de **35.834 lei** echivalentul a **7.200 Euro** (valoarea nu include TVA), la care se va adauga TVA-ul in suma de **6.808,46 lei**, în baza



raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna februarie 2025, pe care ni-l însușim și care constituie **anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de **550 lei** se va adăuga la prețul prevăzut la alin. (1) și va fi achitat de cumpărător la data facturării prețului.

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

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

**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 hotarare;

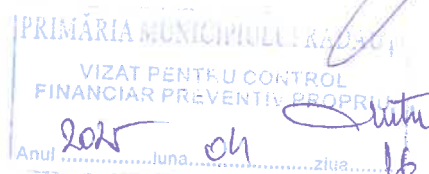
**Art. 8.** Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Constantin-Cristinel HRIȚCAN



Rădăuți, 14.04.2025  
Nr. 106

Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General Municipiu,  
Marinică SOFRONI





A E C

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

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter  
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. 106 / 14.02.2025  
și conține 16 pagini.

Nr. A.E.C. 39/14.02.2025



# RAPORT DE EVALUARE

Președinte de ședință,

Consilier local

CONSILIUL LOCAL COMUNA  
HAITCAN

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 34916**

Stotala = 300,00 mp

Județul Suceava  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI RĂDAUȚI  
Nr. 3887 / dt. 07.03.2025  
Anexe

**RADAUȚI, STR. COMANDOR DAN GHICA CUCERCA, NR. 67, JUD. SUCEAVA**

Secretar al municipiului,

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL RADAUȚI**

*Marinică SOFRONI*

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUȚI**

**CLIENT:**

**U.A.T. MUNICIPIUL RADAUȚI**

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 nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



**FEBRUARIE 2025**

VIZAT PENTRU CONTROL  
FINANCIAR PREVENȚIV PROPRIU  
Anul 2025 luna 04 ziua 16

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, parter, ap. 5, jud. Bacău  
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: office@aecconsulting.ro



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

|   |  |
|---|--|
| <b>Subiectul evaluat:</b>                               | Teren intravilan, cu N.C. 34916, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, 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>                           | Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.  |
| <b>Instructiunile evaluarii:</b>                        | Conform comenzii nr. 10/29.01.2025   |
| <b>Data evaluarii:</b>                                  | 12.02.2025   |
| <b>Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:</b> | 4,9770 lei/euro  |

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.02.2025, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detalii in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

| Specificatie  | Valoare propusa de evaluator |                |
|---|------------------------------|----------------|
| <b>Teren, N.C. 34916, S<sub>totala</sub> = 300,00 mp – Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava</b> | <b>35.834 lei</b>            | <b>7.200 €</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**



## DECLARAȚIE 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 Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de utilizatorul desemnat al lucrării.

### 1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 34916, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava, cu suprafata totala de 300,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

### 1.4. Scopul evaluării

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

### 1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

### 1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, 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 estimării valorii este 12.02.2025.

### 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 12.02.2025, respectiv: 1 euro = 4,9770 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 față, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

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 menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

### 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

#### 1.9.1. Ipoteze:

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

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

#### 1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării; în lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este construibil, conform regimului tehnic și economic al zonei, în baza PUG mun. Radauți. În situația în care apar informații ce invalidează această ipoteză specială, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitând o revizuire în sensul punerii de acord cu noile informații existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asuma răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru o eventuală informație eronată, falsă sau incompletă puse la raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### 1.10. Declararea conformității cu SEV

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

#### Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)



SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

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**

### **1.1.1. 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.

#### **1.1.1.1. Informatii primite de la proprietar/client**

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafata terenului a fost preluata din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si 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.

#### **1.1.1.2. 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.

### **1.1.2. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti**

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale. Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât Primăria Mun. Radauti) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât Primăria Mun. Radauti), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nicio circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

## **CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR**

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

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

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

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

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

### **2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică**

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 12.02.2025, fiind un teren cu suprafata totala de 300,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

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

### **2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare**

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

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale.



- Calitatea rețelilor de transport: balast.

Vecinatati:

- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la est: proprietate privata;
- la vest: drum (str. Comandor Dan Ghica Cucerca).

Terenul dispune de utilitati edilitare limitate:

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

**Concluzie:**

**Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**



## GALERIE FOTO





## 2.4. Piața specifică

### 2.4.1. Piața specifică proprietății imobiliare

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piața imobiliară, spre deosebire de pietele eficiente, nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivele, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregarea proprietății.

### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor imobiliare, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona periferică a Municipiului Radauți și zonele adiacente acesteia.

### 2.4.2. Prognoze pentru piața imobiliară în 2024. Analiza cererii și ofertei

În 2025, piața terenurilor din România se află într-un moment de echilibru între cerere și oferta, cu tendințe vizibile în diferite sectoare.

**Cererea de terenuri** este condusă în principal de dezvoltări rezidențiale, în special în orașele mari precum București, Timișoara, Brașov și Constanța. Creșterea populației urbane și cerințele de locuințe au determinat un interes crescut pentru terenuri în zonele periferice ale orașelor mari și pe lângă arterele majore de transport. Sectorul industrial și comercial, în special pentru parcuri logistice și centre de distribuție, este în expansiune, având în vedere modernizarea infrastructurii rutiere și creșterea cererii de spații pentru comerțul online. De asemenea, sunt vizibile proiecte imobiliare în zonele economice emergente ale țării.

**Oferta de terenuri** este mai largă în 2025 comparativ cu anii anteriori, susținută de proprietarii care au nevoie de lichidități sau de dezvoltatori imobiliari care vând terenuri pentru a-și optimiza portofoliile. În multe zone, terenurile din jurul autostrazilor sau la ieșirile din orașe devin tot mai atractive pentru investitori. Cu toate acestea, există încă bariere administrative și legislative care pot întârzia dezvoltarea acestora, iar incertitudinea economică, inclusiv costurile crescute de construcție și inflația, reprezintă riscuri semnificative pentru dezvoltatori.

**Perspectivă pentru 2025** indică o creștere moderată a economiei, de aproximativ 2%, ceea ce ar putea stimula în continuare cererea pe piața terenurilor, în special pentru proiectele rezidențiale și comerciale. În același timp, sectorul imobiliar trebuie să țină cont de provocările precum creșterea prețurilor materialelor de construcție, instabilitatea economică globală și cerințele de sustenabilitate ale noilor proiecte. Totuși, tranziția către soluții sustenabile și digitalizarea proceselor administrative ar putea oferi oportunități semnificative pe termen lung.

În concluzie, piața terenurilor din România în 2025 este echilibrată, cu o cerere susținută, dar cu provocări legate de birocrație și condițiile economice globale. Dezvoltatorii trebuie să navigheze cu atenție printre aceste dinamici pentru a valorifica oportunitățile de investiții, în special în zonele cu infrastructură dezvoltată și acces rapid la marile orașe.

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia. "CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea

mai mare valoare a 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 și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

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

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

#### 3.2.1. Abordarea prin piață

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

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

#### Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Berestei, jud. Suceava, având suprafața totală de 5.300,00 mp, forma regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 27,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul publi24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Jalcau, jud. Suceava, având suprafața totală de 6.900,00 mp, forma regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 30,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul publi24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Putnei, în zona liceului agricol, jud. Suceava, având suprafața totală de 2.300,00 mp, forma regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 38,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

**Nota:** Conform informațiilor transmise de proprietar, prețul de vânzare al terenului este de 38,00 euro/ mp.

#### Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări  $\pm 10\% \div 35\%$ ;
3. Diferența de suprafață a imobilului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% pe comparabilele 1 și 2 și o ajustare pozitivă de 5% pe comparabila 3.
4. Utilitățile edilitare influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări negative de 5% pe toate comparabilele deoarece dispun de rețea de gaz metan.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

## CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.02.2025, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

| Specificatie  | Valoare propusa de evaluator |         |
|---|------------------------------|---------|
| Teren, N.C. 34916, S <sub>totala</sub> = 300,00 mp – Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava | 35.834 lei                   | 7.200 € |

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

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

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

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

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

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

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

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



**Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

| Elemente de comparatie                              | Subiect  | Comparabila 1                        | Comparabila 2                      | Comparabila 3  |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Adresa  | Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava | Radauti, str. Berestei, jud. Suceava | Radauti, str. Jalcau, jud. Suceava | Radauti, str. Putnei, in zona linceului agricol, jud. Suceava  |
| Numar cadastral                                     | 34916  |                                      |                                    |  |
| Provenienta informatii comparabile                  |  | publi24.ro                           | publi24.ro                         | olx.ro   |
| Pret de vanzare (euro/ mp)                          |  | 27,00                                | 30,00                              | 38,00  |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare) |  | oferta de vanzare/ proprietar        | oferta de vanzare/ proprietar      | oferta de vanzare/ proprietar<br><b>Nota:</b> Conform informatiilor transmise de proprietar, pretul de vanzare al terenului este de 38,00 euro/ mp |
| Ajustare (%)  |  | -5,00%                               | -5,00%                             | -5,00%   |
| Ajustare valorica (euro)                            |  | -1,35                                | -1,50                              | -1,90  |
| Pret ajustat (euro)                                 |  | 25,65                                | 28,50                              | 36,10  |
| 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%  |
| 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)                                 |  | 25,65                                | 28,50                              | 36,10  |
| <b>Ajustari pentru:</b>                             |  |                                      |                                    |  |
| Amplasament   | Radauti, str. Comandor Dan Ghica Cucerca, nr. 67, jud. Suceava | putin mai bun                        | mai bun                            | mult mai bun   |
| Ajustare (%)  |  | -10,00%                              | -20,00%                            | -35,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                            |  | -2,57                                | -5,70                              | -12,64   |
| Suprafata teren proprietate (mp)                    | 300,00   | 5.200,00                             | 6.900,00                           | 2.200,00   |
| Ajustare %  |  | 10,00%                               | 10,00%                             | 5,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                            |  | 2,57                                 | 2,85                               | 1,81   |
| 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                                       | construibil, conform PUG             | construibil, conform PUG           | construibil, conform PUG   |
| 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   | utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica       | toate utilitatile din zona           | toate utilitatile din zona         | toate utilitatile din zona   |
| Ajustare (%)  |  | -5,00%                               | -5,00%                             | -5,00%   |
| Ajustare valorica (euro)                            |  | -1,28                                | -1,43                              | -1,81  |
| Acces   | facil  | facil                                | facil                              | facil  |
| Ajustare (%)  |  | 0,00%                                | 0,00%                              | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                            |  | 0,00                                 | 0,00                               | 0,00   |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                               |  | <b>-1,28</b>                         | <b>-4,28</b>                       | <b>-12,64</b>  |
| <b>Ajustare totala neta</b>                         |  | <b>-1,28</b>                         | <b>-4,28</b>                       | <b>-12,64</b>  |
| <b>Ajustare totala bruta</b>                        |  | <b>6,41</b>                          | <b>9,98</b>                        | <b>16,25</b>   |
| <b>Numar ajustari</b>                               |  | <b>3</b>                             | <b>3</b>                           | <b>3</b>   |
| <b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>              |  | <b>0,238</b>                         | <b>0,333</b>                       | <b>0,428</b>   |
| <b>PRET AJUSTAT</b>                                 |  | <b>24,37</b>                         | <b>24,23</b>                       | <b>23,47</b>   |
| <b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>             |  |                                      | <b>24,00 euro/mp</b>               |  |
| <b>Valoare totala teren_rotunjit</b>                |  |                                      | <b>35.834 lei</b>                  |  |
|   |  |                                      | <b>7.200 €</b>                     |  |





## COMPARABILE IDENTIFICATE

publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-52-ari/gi107e35739d787h2011263e1g2ed10.html

publi24.ro



Teren de vanzare - 52 ari

2 700 EUR

Suceava, Rădăuți Vezi pe hartă

0790123676

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Caractizează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizat: 321

Raportează



Silviu

Vezi toate anunțurile

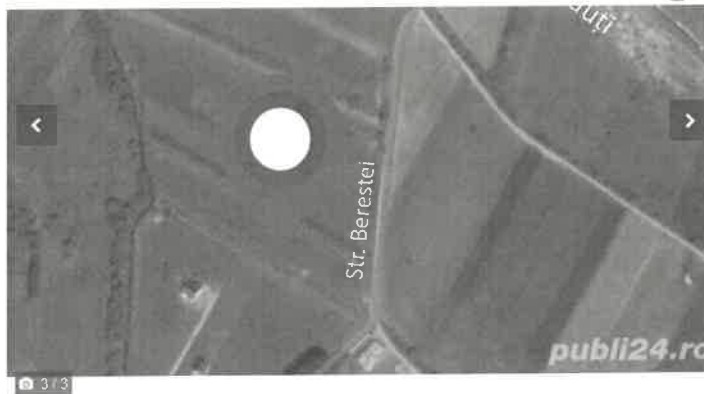
Urmărește

Distribuie anunțul pe



publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-52-ari/gi107e35739d787h2011263e1g2ed10.html

publi24.ro



Fă ofertă

Vizualizat: 321

Raportează



Silviu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Teren de vanzare - 52 ari

Zona berestei

Vizavi de ferma partidului

Preț ar - 2700 euro

Proape de soseaua de centura

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0790123676



## COMPARABILE IDENTIFICATE

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/opportunitate-teren-intravilan-de-vanzare-69-ari-radauti/d5d500gh96d87f681e46e0658igfefh7.html

publi24.ro



Oportunitate: Teren intravilan de vânzare - 69 Ari - Rădăuți

3 000 EUR negociabil

0728192702

📍 Suceava, Radauti 📍 Vezi pe hartă



Bună, mă Interesează oferta dumneavoastră! Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat: 220

Raportează



Viorica

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



3 / 6



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/opportunitate-teren-intravilan-de-vanzare-69-ari-radauti/d5d500gh96d87f681e46e0658igfefh7.html

publi24.ro



Raportează



Viorica

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



3 / 6



### Descriere

Oportunitate unică:

Teren intravilan de vânzare,  
str. Jaleau, Rădăuți

69 ari,  
deschidere la drum 26,5 metri

Acces la utilități: Curent, canalizare, gaz, apă.

Preț 3000 pe ar, ușor negociabil

Contact Viorica

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0728192702



## COMPARABILE IDENTIFICATE

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-radauti-IDhCT1n.html



PRIVAT ⓘ



**Maria**

Pe OLX din noiembrie 2021

Activ pe 21 iunie 2024

Trimite mesaj

☎ 075 958 2699

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Brodina,  
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în cazul acestui anunț din cauza faptului că acesta

Areți mai multe ▾

Publicitate  
AD



Teren de vânzare intravilan Radauti

**40 €**

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-radauti-IDhCT1n.html



Mesaje



Teren de vânzare intravilan Radauti

**40 €**

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.200 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren de vânzare 22 de ari intravilan radauti zona liceul agricol la drumu principal deschidere 16 metri preț 3800 pe ar, mai multe detalii la telefon!

ID: 260465681

Vizualizări: 1020

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



**Maria**

Pe OLX din noiembrie 2021

Activ pe 21 iunie 2024

Trimite mesaj



075 958 2699







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34916 Radauti

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Nr. cartea                    | 65607 |
| Zona                          | 13    |
| Luna                          | 12    |
| Anul                          | 2024  |
| Cod verificare<br>00083024507 |       |

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str Comandor Dan Ghica Cucerca, Nr. 67, Jud. Suceava

| Nr. crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte  |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 34916                        | 300             | teren împreunat partial cu gard din zidarie si metal pe latura de V, S si E si limita conventionala la M. |

Construcții

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa  | Observatii / Referinte   |
|------|------------------------------|---|--|
| A1.1 | 34916-C1                     | Loc. Radauti Str Comandor Dan Ghica Cucerca, Nr. 67, Jud. Suceava | Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 101 mp; S. construita desfasurata: 203 mp; Casa de locuit - P+M, niveluri 2, Sc=101 mp, Sc=203 mp, construita in anul 2014. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

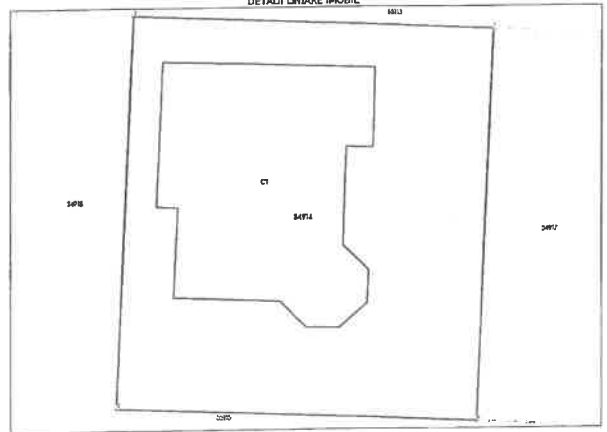
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referinte |
|--|-----------|
| 26554 / 11/06/2024<br>Act Administrativ nr. 36500, din 23/05/2024 emis de PRIMARIA RADAUTI;<br>B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun în devălmășie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2<br>1) PIETRARIU COSTEL<br>2) PIETRARIU LARISA-LUMINITA   | A1.1      |
| 65807 / 11/12/2024<br>Act Administrativ nr. 226, din 27/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI; Act Administrativ nr. 18732, din 09/12/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;<br>B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2<br>1) MUNICIPIULUI RADAUTI, -DOMENIUL PRIVAT- | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini  | Referinte |
|---|-----------|
| 8398 / 10/04/2013<br>Act Administrativ nr. 2220, din 11/02/2013 emis de PRIMARIA RADAUTI (declaratia aut cu nr 2406/27.06.2011 de BNP Coverluț din Radauti, HCL 10/013 a Consiliului Local Radauti);<br>C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA<br>1) PIETRARIU COSTEL<br>OBSERVATII: adus C1 | A1        |

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinte  |
|--------------|-----------------|---|
| 34916        | 300             | teren împreunat partial cu gard din zidarie si metal pe latura de V, S si E si limita conventionala la M.<br>* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70. |

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Tarfa | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii   | DA          | 300            | -     | -       | -        | -                      |

Date referitoare la constructii

| Nr. crt | Numar    | Destinatia constructie  | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte  |
|---------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1    | 34916-C1 | constructii de locuinte | 101          | Cu acte           | S. construita la sol: 101 mp; S. construita desfasurata: 203 mp; Casa de locuit - P+M, niveluri 2, Sc=101 mp, Sc=203 mp, construita in anul 2014. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 16.5                |
| 2             | 3             | 18.18               |

Carte Funciară Nr. 34916 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 3             | 4             | 16.5                |
| 4             | 1             | 18.18               |

1) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
2) 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 în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră 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, 12-12-2024  
Data eliberării, / /

Asistent Registrator,  
ADRIANA-BRINDUSA ONCIU  
(parafa și semnătura)

Referent,  
(parafa și semnătura)



Incheiere Nr. 65807 / 11-12-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
Dosarul nr. 65807 / 11-12-2024

INCHEIERE Nr. 65807

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeianu  
Asistent: ADRIANA-BRINDUSA ONCIU

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI privind intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciară, în baza:  
-Act Administrativ nr.18732/09-12-2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;  
-Act Administrativ nr.226/27-11-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI;  
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 231  
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:  
- imobilul cu nr. cadastral 34916, înscris în cartea funciară 34916 UAT Radauti având proprietarii: PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.2, PIETRARIU COSTEL, PIETRARIU LARISA-LUMINITA în cota de 1/1 de sub B.3;  
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobandit în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIULUI RADAUTI, -DOMENIUL PRIVAT-, sub B.6 din cartea funciară 34916 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:  
MUNICIPIULUI RADAUTI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI  
PIETRARIU COSTEL

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

Data soluționării, 17-12-2024  
Registrator, Ovidiu Cristian Bordeianu  
Asistent Registrator, ADRIANA-BRINDUSA ONCIU

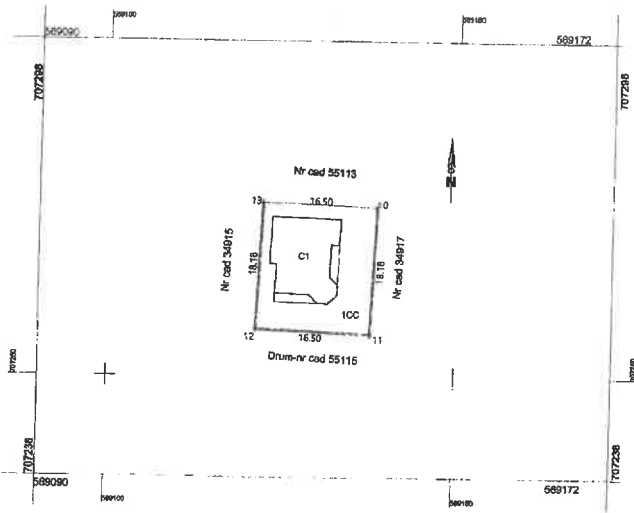


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 10

Scara 1:500

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată a imobilului (mp)     | Adresa imobilului   |
| 54916               | 300                                      | Intravilan Radeuți, Str. Căp. Dan Ghica Căceră, Nr. 67, Județul Suceava |
| Nr. Cartea Funciara | Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) |   |
| 54916               | RADAUȚI                                  |   |



| A. Date referitoare la teren  |                        |   |  |
|---|------------------------|---|--|
| Nr. parcelă   | Categorie de folosință | Suprafața (mp)  | Observații   |
| 1   | CC                     | 300   | Teren împrejmuit parțial cu gard din zădărie și metel pe latură de V, S și E și limită convențională la N. |
| Total   |                        | 300   |  |
| B. Date referitoare la construcții  |                        |   |  |
| Cod   | Denumire               | Suprafața construită în sol (mp)  | Observații   |
| C1  |                        | 107   | Plan de locații - P44, etajul 2, Sc. 101 spa. 1-6-205 mp, construită la anul 2014.                         |
| Total   |                        | 107   |  |
| Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp   |                        |   |  |
| Suprafața din act = 300 mp  |                        |   |  |
| Recepționat: SC GLOBAL TOP EXPERT SRL   |                        | Inspectat/verificat: SC GLOBAL TOP EXPERT SRL   |  |
| Conținutul prezentei planșă este în conformință cu planșele de proiectare și arhitectură menționate în documentația de proiectare și arhitectură. |                        | Conținutul prezentei planșă este în conformință cu planșele de proiectare și arhitectură menționate în documentația de proiectare și arhitectură. |  |
| Stampa BCP!   |                        | Stampa LUCD!  |  |
|   |                        | 76554/2024  |  |

\* În situația în care există surse de date pentru imobilele aflate, în locul omisiilor venind să se va trage numărul cadastral, iar în lipsa acestuia cadastrelui numărul topografic.