

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Bogdan Vodă, fn, identificat cadastral cu nr. 59900, din CF nr. 59900, în suprafață totală de 19 mp către _____, 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. 99542/19.09.2025;
- rapoartele Serviciilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 99542/19.09.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrat cu nr. 99548/24.09.2025;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 29037/28.05.2025;
- Raportul de evaluare nr. AEC 352/08/09/2025 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău receptionat la Primăria Rădăuți cu Procesul Verbal nr. 15034/15.09.2025;
- cererea depusă de _____ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 38977/30.06.2025 privind intenția de cumpărare a terenului de 19 mp situat în strada Bogdan Vodă, fn, Mun. Rădăuți;
- Fișa mijlocului fix
- Declarație acceptare pret 42647/16.09.2025
- prevederile HCL 2/30.01.2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 9 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 Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Prevederile HCL nr. 185/18.12.2014 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru terenurile situate sub garajele construite și amplasate pe proprietatea privată a mun. Radauti și proprietatea statului (poz 248 din Anexa nr. 1)
- 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. Bogdan Vodă, fn, identificat cadastral cu nr. 59900, CF 59900, în suprafață totală de 19 mp, către _____, CNP _____ și _____, CNP _____, domiciliati în municipiul Radauti, strada _____, nr. _____ et. _____ ap. _____ jud. Suceava, beneficiari ai dreptului de preemțiune.

Art. 2 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către CNP _____ și _____, CNP _____ în suprafața totală de **19 mp**, în sumă totală de **1.292 Euro** (valoarea nu include TVA) echivalentul în lei calculat la cursul BNR de la data facturării dar nu mai puțin de **6.559 lei**, la care se va adăuga TVA-ul în cuantum de 21%, în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna septembrie 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 vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

Art. 5 Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare-cumpărare.

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

Art. 7 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

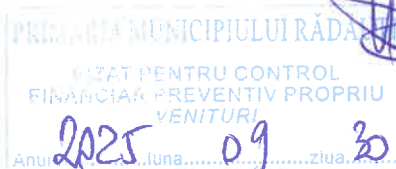
Art. 8 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

**Președinte de ședință,
Consilier local
George-Dan MARCU**



**Contrasemnază pentru legalitate,
Secretar General Municipiu,
Marinică SOFRONI**

**Rădăuți, 25.09.2025
Nr. 230**





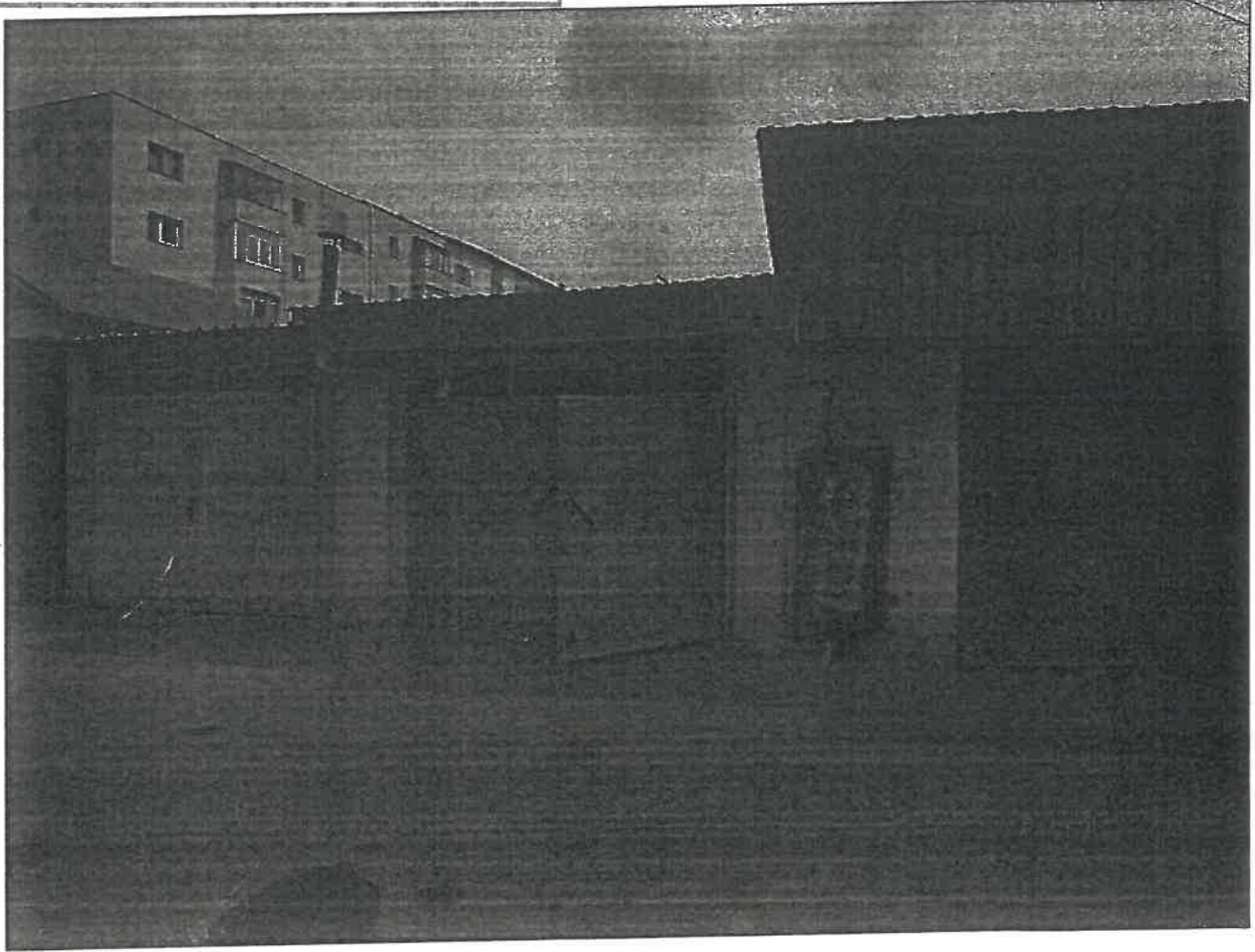
A.E.C. CONSULTING S.R.L.

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Ancu nr. _____ la HCL nr. 20 2503 2025

si contine 15 pagini

Nr. A.E.C. 352/08.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 59900

Stotala = 19,00 mp

RADAUTI, STR. BOGDAN VODA, F.N., JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

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 mentionat în cadrul capitolului 1. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2025

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

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 59900, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 19,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata: Vanzare prin licitatie sau negociere directa.

Utilizatorul desemnat: Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.

Instructiunile evaluarii: Conform comenzii nr. 103/18.07.2025

Data evaluarii: 30.07.2025

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 5,0770 lei/euro

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

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

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si 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 30.07.2025, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 59900, S _{totala} = 19,00 mp – Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	6.559 lei	1.292 €

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.

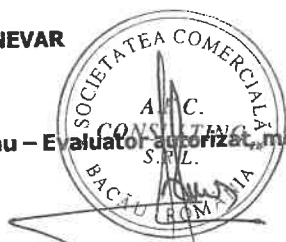
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

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 2025 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 2025 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 59900, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava, cu suprafata totala de 19,00 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 în vedere următoarele definiții:

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

Data estimării valorii este 30.07.2025.

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 30.07.2025, respectiv: 1 euro = 5,0770 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 foleasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiilor proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foleasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica 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 către proprietar următoarele acte juridice:

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

Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nicio 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 realizat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titurilor 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 neconcordanțelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nicio 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 a proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au realizat in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost realizate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala;
- 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 nicio 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 nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- 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 inscrite 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 nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventuale informatii eronate, false sau incomplete puse la raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2025**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

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 – 2025.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (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.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Continutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informatiile, fotografiile, precum si corespondenta aferenta sunt strict confidentiale. Prezentul raport este strict confidential si nu poate fi transmis terților (alții decât Primaria 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 Primaria Mun. Radauti), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nicio circumstanță. Transmiterea către terți 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 30.07.2025, fiind un teren cu suprafata totala de 19,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

Utilizatorul lucrarii 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 19,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat integral de o constructie „garaj”. Accesul pe proprietate atat auto cat si pietonal este realizat pe latura vistica, prin intermediul unei alei de acces ce face legatura cu str. Bogdan Voda (strada asfaltata), avand o deschidere de 3,36 m.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Vecinatati:

- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la vest: alei de acces ce face legatura cu str. Bogdan Voda;
- la vest: proprietate privata.

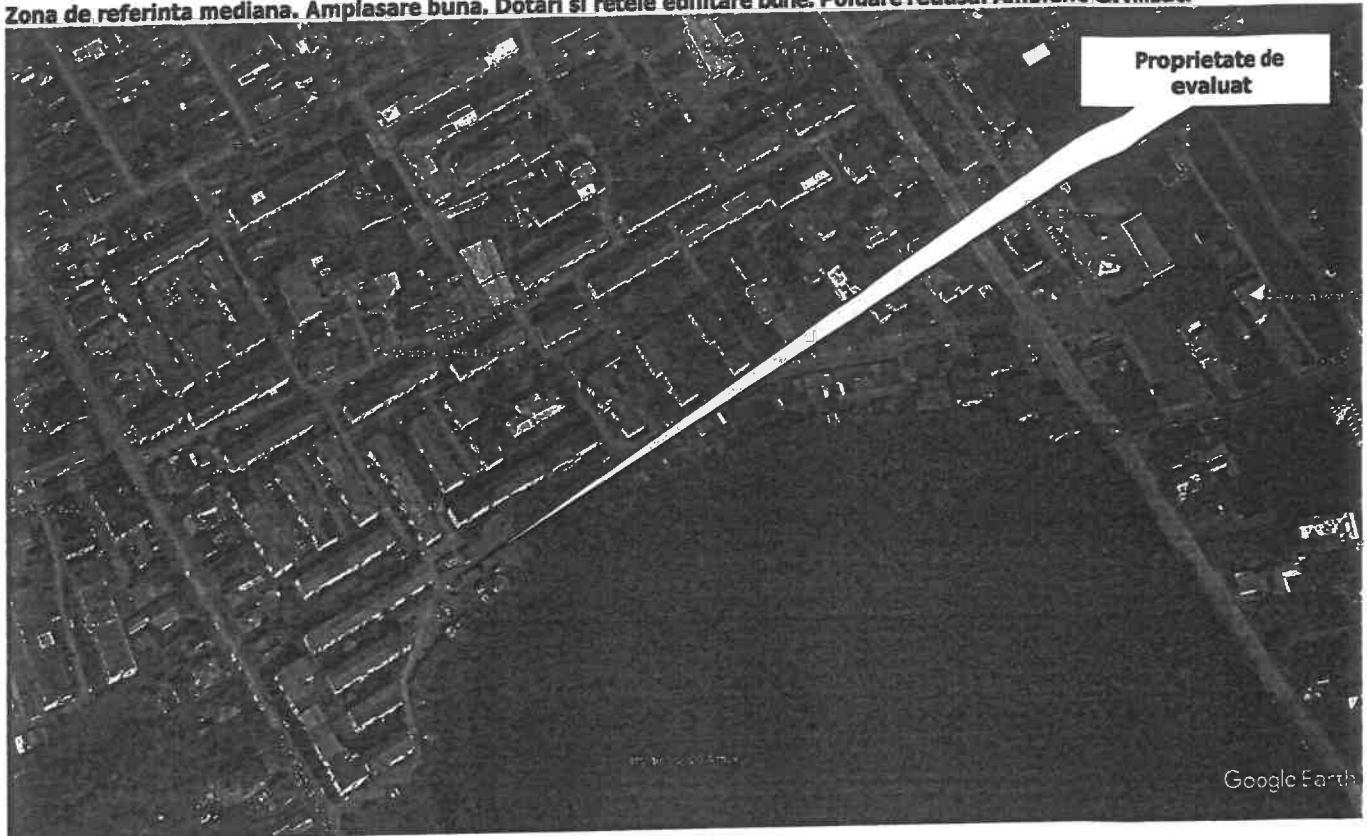
Terenul dispune de utilitati edilitare:
• Retea Urbana de energie electrica



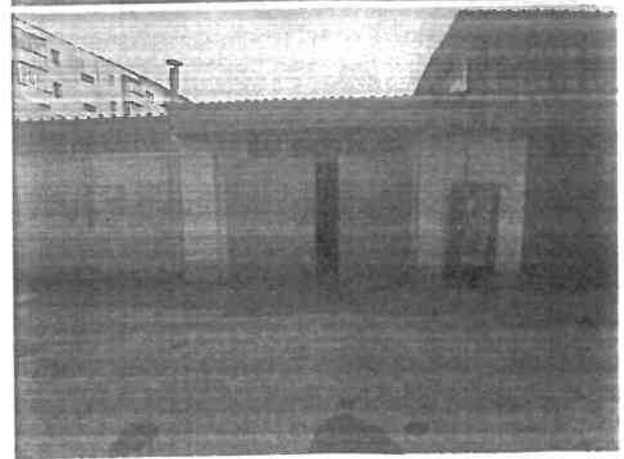
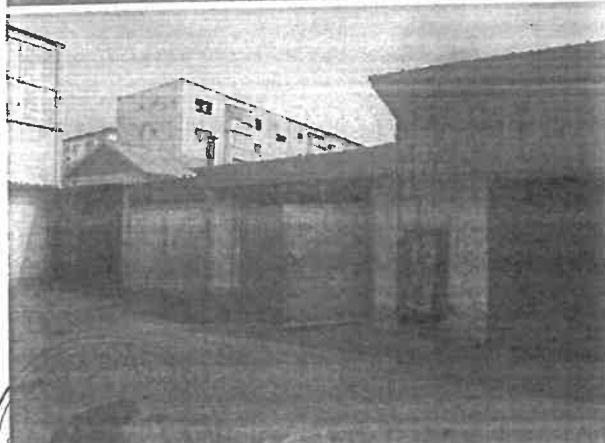
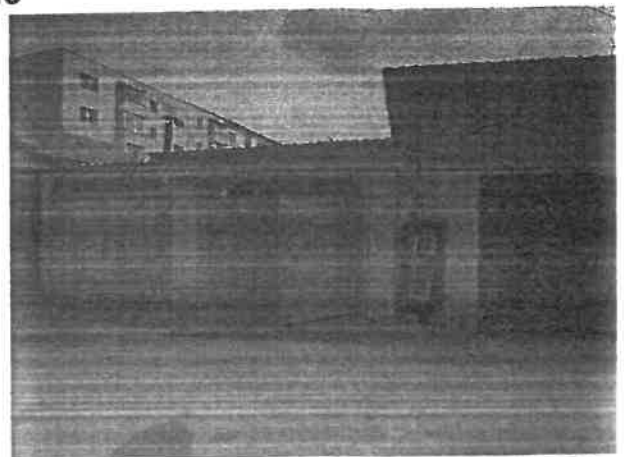
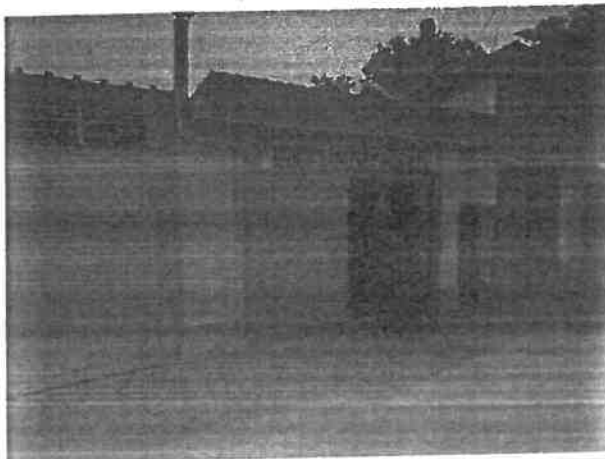
- Retea urbana de apa/ canalizare
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



2.4. Piata specifica

2.4.1. Piata specifica proprietatii imobiliare

Analiza pietei reprezinta procesul de identificare si studiere a mediului in care se tranzactioneaza un anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a unei proprietati. O constructie existenta sau propusa poate fi evaluata corect din perspectiva fezabilitatii financiare si a productivitatii maxime numai dupa ce se demonstreaza existenta unei conformari corespunzatoare pe piata pentru utilizarea respectiva. Valoarea de piata a unei proprietati este astfel dependenta, in mare masura, de pozitia sa competitiva in cadrul pietei.

Piata imobiliara are o serie de caracteristici care o deosebesc de alte pietele ale bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate este unica si amplasamentul sau este fix. Numarul de vanzatori si cumparatori este relativ mic, iar valorile tranzactionate sunt ridicate, necesitand o capacitate de cumparare substantiala. Astfel, piata imobiliara este sensibil la nivelul veniturilor, la schimbarile salariale si la gradul de ocupare a fortei de munca, fiind influentata decisiv de conditiile de finantare disponibile: nivelul dobanzilor, volumul creditului, avansul minim acceptat sau termenii de rambursare. In general, proprietatile imobiliare nu se achizitioneaza integral din fonduri proprii, iar lipsa unor conditii de finantare avantajoase poate periclita tranzactiile.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu are un mecanism autoreglator puternic, fiind puternic influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Desi cererea si oferta tind teoretic catre un punct de echilibru, acesta este rar atins, intrucat oferta pentru un anumit tip de proprietate se formeaza greu, iar cererea se poate modifica brusc. Astfel, pot aparea perioade de supraoferta sau, dimpotriva, de exces de cerere. In plus, atat cumparatorii, cat si vanzatorii nu dispun intotdeauna de informatii complete si actualizate, iar procesul de vanzare-cumparare nu este frecvent. Proprietatile imobiliare sunt durabile, au caracter investitional, dar sunt putin lichide, tranzactionarea necesitand, de obicei, timp indelungat.

Datorita acestor particularitati, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de anticipat, fiind influentat de motivatiile si interactiunile participantilor, dar si de factori endogeni (caracteristicile proprietatii) si exogeni (conditiile economice generale). In functie de tipologia participantilor, de localizare, tipul si designul proprietatii, s-au conturat mai multe tipuri de pietele imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole sau speciale. Acestea pot fi, la randul lor, segmentate in subpiete specializate, in functie de criteriile precum dimensiunea, amplasamentul sau destinatia proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate

Proprietatea analizata dispune de facilitatile necesare unei functionari eficiente, fiind compatibila cu cerintele pietei locale. Avand in vedere caracteristicile sale si contextul prezentat, piata specifica se defineste ca fiind **piata terenurilor imobiliare din zona mediana a Municipiului Radauti si a teritoriilor adiacente**. Aceasta piata este marcata de o cerere constanta pentru terenuri destinate dezvoltarii rezidentiale, dar si de un interes in crestere pentru utilizari comerciale si logistice, datorita pozitiei geografice strategice si a accesului catre principalele cai rutiere

2.4.2: Prognoze pentru piata imobiliara in 2025. Analiza cererii si ofertei

In 2025, piata terenurilor din Romania se afla intr-un moment de echilibru intre cerere si oferta, cu evolutii vizibile pe segmentele rezidential, industrial si comercial. Cererea este alimentata in special de dezvoltari rezidentiale in marile centre urbane, precum Bucuresti, Timisoara, Brasov si Constanta, unde presiunea demografica si necesarul de locuinte noi determina interes pentru terenurile aflate la periferia si in proximitatea arterelor majore de transport. Totodata, sectorul industrial si logistic se afla in expansiune, sustinut de cresterea comerului online si de modernizarea infrastructurii rutiere, ceea ce sporeste atractivitatea terenurilor situate langa autostrazi si centuri ocolitoare. In paralel, zonele economice emergente atrag tot mai multe investitii, sprijinite de proiecte publice si de initiative locale.

Oferta este mai diversificata decat in anii anteriori, provenind atat de la proprietari care cauta lichiditate, cat si de la dezvoltatori imobiliari care isi optimizeaza portofoliile. Cele mai cautate sunt loturile bine pozitionate, cu acces la infrastructura dezvoltata si la iesirile din marile orase, insa birocratia si reglementarile urbanistice continua sa constituie bariere pentru dezvoltatori. Contextul economic, caracterizat de o crestere moderata a PIB-ului de aproximativ 2%, ofera un suport general pietei, dar provocarile legate de costurile ridicate de constructie, inflatia si incertitudinile globale impun o abordare prudenta. In acelasi timp, cerintele tot mai stricte privind sustenabilitatea si digitalizarea proceselor administrative pot genera atat constrangeri, cat si oportunitati pentru investitorii adaptabili.

La nivel local, piata terenurilor din Radauti reflecta aceste tendinte nationale, inasa cu particularitati proprii. Cererea este orientata in special catre terenurile intravilane destinate constructiilor rezidentiale, unde interesul pentru locuinte individuale si suprafete mici sau medii este in crestere. Zonele periferice si loturile aflate in apropierea drumurilor de acces catre Suceava si Siret sunt cele mai cautate, datorita accesibilitatii si potentialului de dezvoltare. Pe segmentul comercial si industrial, Radauti beneficiaza de pozitia sa strategica in apropierea granitei cu Ucraina, ceea ce ii confera un potential logistic important. Terenurile din zona centurii si cele cu deschidere la drumurile nationale atrag interes pentru proiecte de depozitare si distributie, inasa dezvoltarea acestui sector depinde de modernizarea infrastructurii si de capacitatea administratiei locale de a facilita procedurile de urbanism si autorizare.

In concluzie, piata terenurilor din Romania in 2025 este stabila si echilibrata, sustinuta de o cerere constanta si de o oferta in crestere, dar si marcata de provocari ce tin de costuri, reglementari si context global. In Radauti, cererea rezidentiala ramane principalul motor al pietei, in timp ce segmentul logistic-comercial isi consolideaza treptat atractivitatea. Investitorii care vor miza pe localizarile strategice, accesul la utilitati si respectarea tendintelor de sustenabilitate vor putea valorifica cel mai bine oportunitatile atat pe plan national, cat si in piata locala.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI 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 proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente dar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona mediana a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala; 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 - 2025 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 permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatie de piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri. Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele: tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta), dreptul de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli necesare imediat dupa cumparare, conditii de piata, amplasament, suprafata de teren (mp), destinatia terenului, restrictii de construire, forma terenului, utilitati, acces.

Estimarea valorii terenului

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

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Adresa	Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava	Radauti, zona centrala, jud. Suceava
	Provenienta Informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
1	Pret de oferta (euro/ mp)		95,24	101,28	105,69
2	Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara
3	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
4	Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
5	Conditii de vanzare	drept preemtiune chiras	de piata	de piata	de piata
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
7	Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
8	Amplasament/ localizare	Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava	Radauti, zona centrala, jud. Suceava
9	Caracteristici fizice				
	Suprafata teren proprietate (mp)	19,00	567,00	780,00	1.230,00
	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Restrictii de construire	nu este adecvat pentru o dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara
	Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
	Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
	Acces	facil	facil	facil	facil
10	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Expliciteaza ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de fata marja de negociere estimata este de -5%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. Conditii de vanzare respectiv, dreptul de preemtiune al chirasului, influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari negative de 25% pe toate comparabilele;
3. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari $\pm 5\% \div 10\%$;
4. Diferenta de suprafata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive de 10% pe toate comparabilele;
5. Restrictiile de construire influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari negative de 10% pe toate comparabilele.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 30.07.2025, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauți, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificație	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 59900, S _{totala} = 19,00 mp – Radauți, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	6.559 lei	1.292 €

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

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

Notă 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



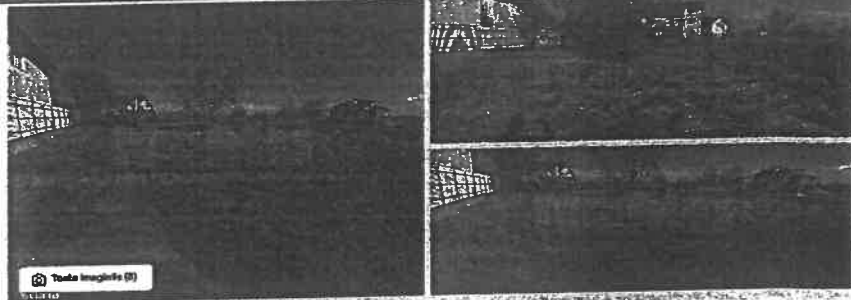
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criteria si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Viteazu, Jud. Suceava	Radauti, zona centrala, Jud. Suceava
Numar cadastral	59900			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret de oferta (euro/ mp)		95,24	101,28	105,69
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-4,76	-5,06	-5,28
Pret ajustat (euro)		90,48	96,22	100,41
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	drept preemtiune chiras	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		67,86	72,16	75,30
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, str. Bogdan Voda, F.N., jud. Suceava	similar	putin mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-3,61	-7,53
Suprafata teren proprietate (mp)	19,00	567,00	780,00	1.230,00
Ajustare (%)		10,00%	10,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		6,79	7,22	7,53
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	nu este adecvat pentru o dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-6,79	-7,22	-7,53
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	facil	facil	facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,00	-3,61	-7,53
Ajustare totala neta		13,57	18,04	22,59
Ajustare totala bruta		2	3	3
Numar ajustari		0,143	0,178	0,214
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		67,86	68,56	67,77
PRET AJUSTAT			68,00	euro/mp
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			6.559 lei	1.292 €
Valoare totala teren_rotunjit				



COMPARABILE IDENTIFICATE

storiara.ro/oferta/5-67-ari-intravilan-cales-bucovinei-pretabil-residential-IDCCuZ7_gi=1*pxwykd*_gd_sw*RONMLJE3NTczMTA2MTMuQ2p3S0NBancydIRGQmhBdUVpd0FGYVnj42xQVZXR0d3TnRkc3pWNH85Cj9PdChp



5,67 Ari Intravilan | Calea Bucovinei | Pretabil Residential

54 000 € 95 €/m²

Rezervat, Bunavot

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	567 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	80 x 18 m
Gard:	da
Tip acces:	realizat
Imprajurim:	fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Daniel Măstăcan
MEMO Estate
0767632188

Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația este un serviciu S.C. OIA Online Services S.R.L. (Ro94) găsiți

Trimite mesajul

storiara.ro/oferta/5-67-ari-intravilan-cales-bucovinei-pretabil-residential-IDCCuZ7_gi=1*pxwykd*_gd_sw*RONMLJE3NTczMTA2MTMuQ2p3S0NBancydIRGQ

Gard:	da
Tip acces:	realizat
Imprajurim:	fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vindem un teren de 5,67 ari, situat pe Calea Bucovinei, Intravilan IDCC, perfect pentru construirea unei locuințe moderne și confortabile. Acest teren oferă toate condițiile necesare pentru a transforma visul într-o realitate!

Caracteristici principale:
 Suprafață: 5,67 ari (567 mp) – spațiu generos pentru construcție și amenajări exterioare.
 Utilități disponibile:
 Apă, gaz, electricitate și canalizare – toate utilitățile sunt aproape de parcelă, facilitând conectarea rapidă și fără bășii de cap.
 Acces facil:
 Drum privat asfaltat, inclusiv cota-parte din drumul privat.

Poziționare excelentă, cu acces rapid la zonele de interes din împrejurimi.
 Localitate privilegiată.
 Zonă liniștită, perfectă pentru o locuință familială.

Bună conectare la infrastructura locală (școli, magazine, transport public).

De ce acest teren?
 Intravilan 100% – asigură siguranță și flexibilitate pentru construcție.
 Utilități aproape de parcelă – economisiri timp și resurse la conectare.
 Acces rapid și facil – drum privat asfaltat, ideal pentru transportul materialelor și accesul zilnic.
 Zonă liniștită și bine conectată – combinația perfectă între intimitate și acces la facilități.

Preț: 54.000 euro

Interesat?
 Pentru mai multe detalii, fotografii sau pentru a viziona terenul, nu ezitați să ne contactați!

Contact: **Povăzescu**
 Localitate: Calea Bucovinei, Râdăuți

ID INTERN: CP2297679

Informațiile din acest anunț au fost furnizate de către proprietar. Ne rezervăm dreptul de a actualiza prețul sau detaliile în funcție de disponibilitate.

Nu ratați această oportunitate de a vă construi casa visurilor într-o zonă liniștită și bine conectată!



COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-mihai-viteazul-780-mp-comision-0-pentru-cumparator-IDAgiJo.htm?_gl=1*1rdb6z*_gclaw*RDNMUJE3MTg2MDcwODkuQ2p350N8andtonF6Qmh8b0Vpd0FYv8nb2RZ29vGIOMk5JMTFNc2ZmNXkyODhrMgRvd1p5S

storia

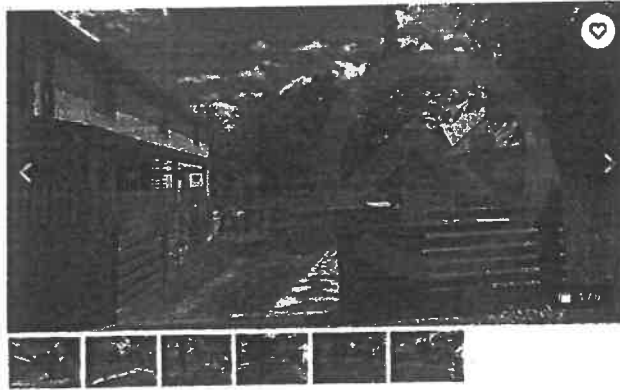
De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditate

Contul meu

Adaugă anunț

IMOBILIARE RADAUTI Areți toate anunțurile

Teretriuri de vânzare > Suceava > Radauti > Teren Mihai Viteazul - 780 MPI COMISION 0% PENTRU CUMPARATORI



Imobiliare Radauti & Agenție
0729 532 554

Adresa

Suprafață

440 | Pachet de taxe

Am nevoie de mai multe informații

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

118 / 2000

Administraorul acestor date este S.C. DUX Online Serviciu S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren Mihai Viteazul - 780 MPI COMISION 0% PENTRU CUMPARATORI

Strada Mihai Viteazul, Radauti, Suceava

79 000 €

101 €/mp

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Raportează

Rata estimată:
1.948 RON /luna

Avans:
58.658 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Publicitate

NO

Anunțuri de Google

[Nu afișaj anunț](#)

De ce să afișezi acest anunț?

Prezentare generală

Suprafață utilă

780 mp

Tip teren

intravilan

storia.ro/ro/oferta/teren-mihai-viteazul-780-mp-comision-0-pentru-cumparator-IDAgiJo.htm?_gl=1*1rdb6z*_gclaw*RDNMUJE3MTg2MDcwODkuQ2p350N8andtonF6Qmh8b0Vpd0FYv8nb2RZ29vGIOMk5JMTFNc2ZmNXkyODhrMgRvd1p5S

Strada Mihai Viteazul, Radauti, Suceava

780 mp

79 000 €

Salvează

Contact

IMOBILIARE RADAUTI Areți toate anunțurile

Descriere

Teren de vânzare cu oportunitate de investiție excelentă!
Comision: 0% pentru cumparatori!

Localizare: strada Mihai Viteazul.

va oferim o oportunitate excepțională de investiție - un teren cu o suprafață de 780 metri pătrați, situat într-o zonă deosebit de apreciată. Acesta beneficiază de o deschidere largă spre stradă, făcându-l ideal pentru diverse proiecte rezidențiale sau comerciale.

- Suprafață: 780 metri pătrați;
- Deschidere largă spre stradă;
- Poziționare strategică;
- Zona cu potențial de dezvoltare și creștere valoare.

Preț: 79.000 euro

Nu ratați șansa de a investi într-un teren cu potențial ridicat de rentabilitate! Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați la 0729545944.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tipul

Teren de teren

Media

apă curentă, gaz, electricitate, canalizare

Suprafață

780 m² teren util

Tipul terenului

Teren intravilan

Agente imobiliare

IMOBILIARE RADAUTI



0747 532 559




COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-1230-mp-in-radauti-central-IDzVmX.html?_gl=1*116u12c*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMsMjYzNzAuQ2p3S0NBaUFqZVc2QmhcQUVpd0FkS2k0TW1jdjB4T2RreU0weGJoaUR5HoyamxzbzHybEhtYUkHbz

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Cartiere Control meu Adaugă anunț

BLITZ BLITZ

Înapoi la Bază Distribuie Salvează



BLITZ Romania
BLITZ
0264 313 777

Nume*
Email*
+40 - Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administraţia română de teren este S.C. OLM Online Services S.R.L. (Storia) găsiți aici

Trimite mesajul

Teren 1230 mp în Radauti - Central
130 000 € 106 €/m²
Radauti, Buceera

Teren de vânzare

Tip teren: Izraelian
Localizare: fără informații
Suprafață utilă: 1231 m²

storia.ro/ro/oferta/teren-1230-mp-in-radauti-central-IDzVmX.html?_gl=1*116u12c*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMsMjYzNzAuQ2p3S0NBaUFqZVc2QmhcQUVpd0FkS2k0TW1jdjB4T2RreU0weGJoaUR

Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate
	<input checked="" type="checkbox"/> canalizare
	<input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz va prezintă un teren în inima oraşului Rădăuți, perfect poziționat pentru a vă îndeplini visele și proiectele de dezvoltare imobiliară sau comercială. Situat într-o localitate centrală, acest teren cu o suprafață generoasă de 1231 metri pătrați este o oportunitate unică pe piața imobiliară locală.

Cu o lățime impresionantă a frontului de 18 metri, acest teren oferă o prezență vizibilă și accesibilitate pe stradă, ideală pentru construirea unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Amplasamentul său central îi face extrem de atractiv pentru diverse scopuri de dezvoltare, cum ar fi construirea unui complex rezidențial, un hotel sau chiar un spațiu de birouri modern.

Cu utilități deja disponibile la frontul de 18 metri, procesul de dezvoltare devine mult mai ușor și mai eficient. Acest lucru reduce costurile și timpul necesar pentru a începe construcția, fiind o caracteristică extrem de valoroasă pentru investitori imobiliari și dezvoltatori.

Fiind situat în centrul oraşului Rădăuți, acest teren beneficiază de toate avantajele vieții urbane, inclusiv accesul facil la magazine, restaurante, instituții educaționale și de sănătate, făcându-l ideal pentru cei care doresc să se bucure de confortul și facilitățile oraşului.

Vă așteptăm la vizionare!





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59900 Radauti

Nr. cartea	29037
Zona	B
Lot	19
Anul	2025

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. BOGDAN VODA

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	59900	19	Teren imprejmuat; Teren de sub garaj.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	59900-C1	Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. BOGDAN VODA	Nr. niveluri: 5; constructia la sol: 19 mp; 5; constructia desfasurata: 19 mp; GARAJ - Nr. nivele: parter, an constructiei: 1993.

B. Partea II. Proprietati și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
9837 / 24/02/2025 Act Administrativ nr. 2, din 30/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL al mun. Radauti; Act Administrativ nr. 2321, din 17/02/2025 emis de PRIMĂRIA mun. Radauti; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RADAUTI, Domeniul Privat	A1
29037 / 28/05/2025 Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire, nr. 36662, din 20/05/2025 emis de Primăria municipiului Radauti; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SPAC VALENTIN 2) SPAC ELENA, bun comun, în devălmășie	A1.1

C. Partea III. SARCINI

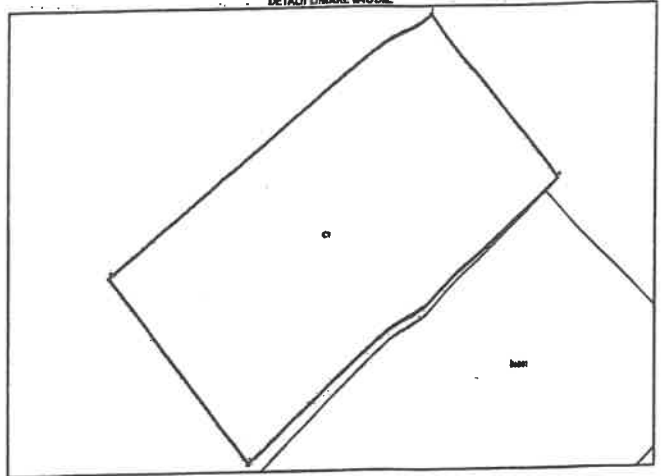
Inscrieri privind dezmembrămîntul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
29037 / 28/05/2025 Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 128/33762; din 29/04/2025 emis de Primăria municipiului Radauti; C1 Intabulare, drept de INCHIRIERE pentru o perioadă de 1 (un) an, cu începere de la 28.04.2025 până la 28.04.2026 1) SPAC VALENTIN	A1

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
59900	19	Teren de sub garaj.

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intabulare	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	terrenuri agricole	DA	19	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinta
A1.1	59900-C1	construcții anexa	19	Cu acta	5; constructia la sol: 19 mp; 5; constructia desfasurata: 19 mp; GARAJ - Nr. nivele: parter, an constructiei: 1993.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.781
2	3	3.388
3	4	6.888

Carte Funciară Nr. 59900 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	3.004

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente conectate 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 185 RON. Chitanța internă nr.2025003292/28-05-2025 în suma de 185, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261.

Data soluționării, 25-06-2025	Asistent Registrator, LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU	Referent,
Data eliberării, / /	(parafă și semnătura)	(parafă și semnătura)



Incheiere Nr. 29037 / 28-05-2025



Dosarul nr. 29037 / 28-05-2025

INCHIEIERE Nr. 29037

Registrator: MARIA DUMBRAVA
Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de SPAC VALENTIN privind Actualizarea Informații tehnice în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr.contract de închiriere nr. 128/33762/29-04-2025 emis de Primăria municipiului Radauti;
-Act Administrativ nr.certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire, nr. 36662/20-05-2025 emis de Primăria municipiului Radauti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicate, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 185 lei, cu documentul de plată:
-Chitanța internă nr.2025003292/28-05-2025 în suma de 185
pentru serviciul având codul 232, 261
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 59900, înscris în cartea funciară 59900 UAT Radauti având proprietarii: MUNICIPIUL RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea SPAC VALENTIN, SPAC ELENA, bun comun, în devălmășie, sub B.2 din cartea funciară 59900 UAT Radauti;
- se intabuleaza dreptul de INCHIRIERE pentru o perioadă de 1 (un) an, cu începere de la 28.04.2025 până la 28.04.2026 asupra A.1 în favoarea SPAC VALENTIN, sub C.1 din cartea funciară 59900 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:

SPAC VALENTIN
GRIGORAS CONSTANTIN IONUT
SPAC ELENA

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

Data soluționării, 25-06-2025	Registrator, MARIA DUMBRAVA	Asistent Registrator, LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU
----------------------------------	--------------------------------	---



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul serviciului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma www.ancp.ro

