ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUŢI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparţinând domeniului privat al Municipiului Rădăuţi, situat în str. Calea Bucovinei, fn, identificat cadastral cu nr. 60265, din CF nr. 60265, în suprafaţă totală de 21 mp către Nicolaică Valerian şi Nicolaică Veronica, beneficiari ai dreptului de preemţiune

Consiliul local al municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava,
Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuţi, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 99432/11.09.2026;
- raportul Compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99432/11.09.2026;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 99475/24.09.2026 şi nr. 99469/23.09.2026;
- plan de amplasament şi delimitare a imobilului scara 1:100;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuţi la cererea nr. 66773/12.11.2025;
- Raportul de evaluare nr. AEC 179/17.07.2026 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înregistrat la Primăria Rădăuţi cu nr.11224/29.07.2026;
- cererea depusă de d-l **Nicolaică Valerian** la Primăria municipiului Rădăuţi înreg. sub nr. 46417/08.12.2025 privind intenţia de cumpărare a terenului de **21 mp** situat în **strada Calea Bucovinei, fn**, Mun. Rădăuţi;
- Fişa mijlocului fix;
- Declaratie acceptare pret nr. **41108/13.08.2026;**
- prevederile HCL 171/24.07.2025 *privind atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava, a 21 de parcele de teren/construcţii;*
- Prevederile *Regulamentului şi Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuţi, judeţul Suceava,* aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- Prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Prevederile HCL nr. 18/25.01.2018 *pentru modificarea şi completarea H.C.L.185/18.12.2014 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru terenurile aflate sub garajele construite şi amplasate pe proprietatea privată a municipiului Rădăuţi şi proprietatea statului român, completată prin HCL nr. 183/2016, HCL nr. 111/2017 şi HCL nr.146/2017* (poz. **166** din Anexa la HCL nr.18/2018).
- Luând în considerare dispoziţiile 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 şi art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea directă a imobilului aparţinând domeniului privat al Municipiului Rădăuţi, situat în str. **str. Calea Bucovinei, fn,** identificat cadastral cu nr. **60265,** din CF nr. **60265**, în suprafaţă totală de **21 mp** către **Nicolaică Valerian** CNP şi **Nicolaică Veronica,** CNP , domiciliaţi , strada , beneficiari ai dreptului de preemţiune.

Art. 2. (1) Se aprobă preţul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1, în suprafaţa totală de **21 mp**, în sumă totală de **8.808 lei** echivalentul a **1.680 Euro** (valoarea nu include TVA), la care se va adăuga TVA-ul în suma de **1.850 lei**, în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING"SRL Bacău în luna iulie 2026, pe care ni-l însuşim şi care constituie **anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de **600 lei** se va adăuga la preţul prevăzut la alin. (1) şi va fi achitat de cumpărător la data facturării preţului.

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

Art. 4. Cumpărătorul va achita integral preţul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

Art. 5. Se împuterniceşte Primarul municipiului Rădăuţi pentru semnarea actelor de vânzare-cumpărare.

Art. 6. Primarul municipiului Rădăuţi, judeţul 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 Rădăuţi, pozitia corespunzatoare terenului prevazut la art.1 din prezenta hotarare;

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

Preşedinte de şedinţă, **Consilier local** **Romeo-Gheorghe GALAN**	***Contrasemnează pentru legalitate,*** **Secretar general al municipiului,** **Marinică SOFRONI**

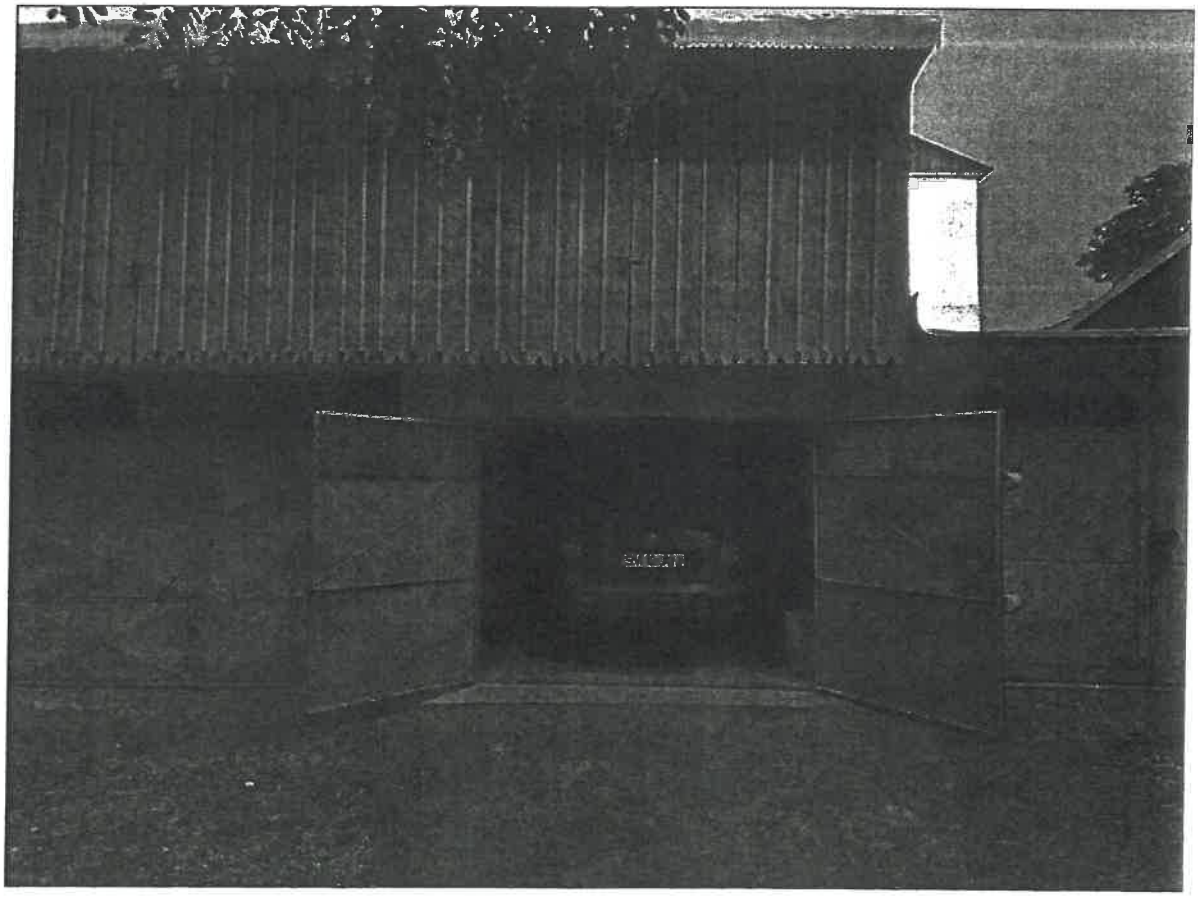
Rădăuţi, 24.09.2026
Nr. 171

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUŢI
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU VENITURI
Anul 2026 luna 10 ziua 01

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

Anexa nr. ___ la HCL nr. 171 / 2026
si contine 17 pagini.

Nr. A.E.C. 179/17.07.2026



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 60265

S_{totala} = 21,00 mp

RADAUTI, STR. CALEA BUCOVINEI, F.N., JUD. SUCEAVA

Judetul Suceava
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
Nr. 11224 / din 17.07.2026
Anexe

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL RADAUTI**

UTILIZATOR DESEMNAT: **U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

CLIENT: **U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI**

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

IULIE 2026

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Activul supus evaluarii:	Terenul intravilan, cu N.C. 60265, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 21,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Utilizare desemnata:	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. Piaţa Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Data evaluarii:	29.06.2026
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	5,2430 lei/euro

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

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 29.06.2026, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 60265, S_{totala} = 21,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	**8.808 lei**	**1.680 €**

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

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

Evaluator autorizat ARBANAS MOCANU VASILICA DORIN Valabil 2026 Specializarea: Ei, EPI, EBM

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. Activul supus evaluării

Terenul intravilan, cu N.C. 60265, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 21,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Utilizare desemnata

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Moneda raportului. Modul de exprimare a valorii

Datorita faptului ca pe piata imobiliara, tranzactiile se realizeaza in eur, aceasta este moneda de referinta. Valoarea obtinuta este convertita in RON, la cursul BNR de 5,2430 lei/euro valabil la data de 29.06.2026. In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala, la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este **valoare de piata**. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii, conform SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102):

- **VALOAREA DE PIAŢA** reprezintă suma estimată pentru care un activ şi/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de faţa, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moştenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuţii fundamentale ale statului, respectiv obligaţiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept şi 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 dispoziţie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Având în vedere cele menţionate mai sus, evaluatorul nu îşi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitaţii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/destinatar.
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției.
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice.
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că proprietarul/clientul/utilizatorul desemnat, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de catre acesta si care au fost puse la dispozitia finantatorului, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

1.9.1 Restricții documentare

Nu este cazul.

1.9.2 Inspecția activului supus evaluării

Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul autorizat Romedea Victor - Sergiu, reprezentant al A.E.C. CONSULTING S.R.L. - membru corporativ, la data de 29.06.2026, insotit de reprezentantul proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la imobilul evaluat (dreptul de proprietate, documentatie cadastrala) si s-a fotografiat activul supus evaluarii. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Nu s-au efectuat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale activului. Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

S-a considerat că reprezentantul Primăriei Municipiului Rădăuți, care a indicat și prezentat proprietatea, a acționat cu bună-credință, deține informații relevante cu privire la aceasta și a transmis evaluatorului, în mod corect și complet, principalele aspecte descriptive și caracteristici susceptibile să influențeze valoarea proprietății.

1.9.3 Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentului raport.

1.9.4 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării. Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării. În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

1.10.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Ca și cereri particulari a utilizatorului desemnat se solicită:

- selectarea ca opinie (la reconciliere) a rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.
- aplicarea a două abordări (dacă este posibil și relevant)

1.10.2 Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

- neocupată în cazul transferului ipotetic;
- cumpărătorul va avea dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie.

1.10.3 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează.

Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidate;
- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizate de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia;
- 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 că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății, cu excepția celor menționate în ipotezele speciale. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, plan de amplasament si delimitare a imobilului); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate

pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătăţirilor terenului în interiorul limitelor şi a graniţelor proprietăţii sunt aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi.

1.10.4 Ipoteze de tranzacţionare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

- neocupată în cazul transferului ipotetic;
- cumpărătorul va avea dreptul absolut de folosinţă şi dispoziţie, precum şi de posesie.

1.10.5 Ipoteze speciale legate de situaţia juridică

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

Alte ipoteze speciale

- Nu sunt.

1.10.7 Efectul Ipotezelor adoptate

Utilizatorul desemnat este conştient cu privire la efectul ipotezelor şi ipotezelor speciale, însuşindu-şi-le integral şi în cunoştinţă de cauză, considerându-le rezonabile şi să fie relevante. Evaluatorul stă la dispoziţia utilizatorului desemnat pentru a explica (înainte de utilizarea raportului de evaluare) orice nelămurire legată de acestea.

1.11. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

Factorii ESG (de mediu, sociali şi de guvernanţă) în contextul legislaţiei şi reglementărilor relevante pot influenţa evaluarea, atât din perspectivă calitativă, cât şi cantitativă şi pot prezenta riscuri sau oportunităţi care ar trebui luate în considerare.

În prezentul raport, prin alegerea/selecţia comparabilelor, evaluatorul a regăsit bunuri asimilabile din acest punct de vedere. Totuşi, prin elementele tradiţionale de comparaţie (localizare, caracteristici fizice şi după caz economice & juridice) evaluatorul a surprins şi aspecte punctuale ce se încadrează (se clasifică) ca percepţie/diferenţiere valorică în unele categorii individuale (de personalizare activ) de ESG, în special cei "de mediu" şi parţial "sociali". Aspecte similare celor de mai sus, sunt regăsite şi în datele de intrare de la abordarea prin venit unde se manifestă penalizări prezente şi alinieri necesare de perspectivă ale proprietarilor (atât prin prisma propriei conştiinţe şi/sau a presiunii reglementărilor şi alinierii la cerinţe, precum şi prin presiunea crescândă (atitudinea şi comportamentul) a chiriaşilor conştienţi de necesitatea-normalitatea, importanţa şi urgentarea- încadrării înspre factorii ESG (aplicabilă contextului economic, social din piaţa specifică relevantă prezentă şi de perspectivă).

Altfel spus, în abordări, influenţele ESG au fost reflectate:

- prin piaţă = în selecţia comparabilelor şi în ajustările aplicate pentru diferenţe de localizare, stare, eficienţă, funcţionalitate, conformare, riscuri, calitate a mediului înconjurător, accesibilitate şi atractivitate pentru participanţii de pe piaţă. Atunci când comparabilele selectate sunt bunuri similare şi expuse unor condiţii ESG asemănătoare, influenţa acestor factori poate fi deja inclusă în preţurile de piaţă observate.
- prin venit = în nivelul veniturilor obtenabile, în gradul de ocupare, în durata de absorbţie, în cheltuielile operaţionale, în costurile de întreţinere, în investiţiile necesare, în riscurile percepute de chiriaşi sau investitori şi în randamentul utilizat.

În concluzie, factorii ESG au fost luaţi în considerare în prezentul raport în cadrul analizei caracteristicilor relevante ale activului şi ale pieţei, prin datele de intrare utilizate, prin selecţia comparabilelor, prin ipotezele adoptate şi prin raţionamentele aplicate în abordările în evaluare. Nu au fost identificaţi factori ESG suplimentari, cu impact distinct, semnificativ şi cuantificabil separat asupra valorii, alţii decât cei deja reflectaţi în datele de piaţă, în caracteristicile analizate şi în raţionamentele prezentate în raport.

1.12. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Având în vedere că evaluarea are drept scop estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, rezultatele evaluării vor fi comunicate printr-un raport de evaluare scris, în formă narativă, de tip complet, întocmit în limba română, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025. Raportul de evaluare va fi predat Clientului în două exemplare originale. Acesta va avea o perioadă de valabilitate expres menţionată, uzual de 12 luni de la data evaluării. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru utilizarea raportului după expirarea perioadei de valabilitate sau pentru alte scopuri decât cel declarat la punctul 1.4.

1.13 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi numai pentru scopul prezentului raport. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale şi speciale şi celelalte limitări prezentate

în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/utilizatorul desemnat își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor.

1.14 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/utilizatorul desemnat își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor. Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/utilizatorul desemnat și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

1.15 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, ș.a.m.d. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală. Cotațiile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Chiar și eventualele alocări nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, A.E.C. CONSULTING S.R.L. membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

1.16.1 Menționare standarde particulare utilizate

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 100)
SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (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

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specific

SEV 400 Verificarea evaluarii

Glosar ediția 2025

1.17 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.17.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat").

1.17.2 Clauză de nepublicare

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 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 terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

1.17.3 Restricții de difuzare

Utilizatorii desemnați nu pot difuza raportul în afara procedurii (aferente scopului destinat) și regulamentelor de publicitate ale acesteia.

1.17.4 Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documente componente preliminare în forma electronică de fișiere de lucru (Word, Excel, pdf și altele asimilate), pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau extragerea de caracterе. Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai doar sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, ș.a.m.d.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

2.2. Identificarea proprietăţii, descriere juridică

Imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de un teren cu suprafata totala de 21,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, 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 21,00 mp, cu categoria de curti constructii, are o forma regulata si este ocupat integral de o constructie „garaj". Accesul auto si pietonal la proprietate se realizeaza pe latura sudica, prin intermediul unei alei de acces ce face legatura cu str. Calea Bucovinei (strada asfaltata), avand o deschidere de 3,30 m.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Vecinatati:

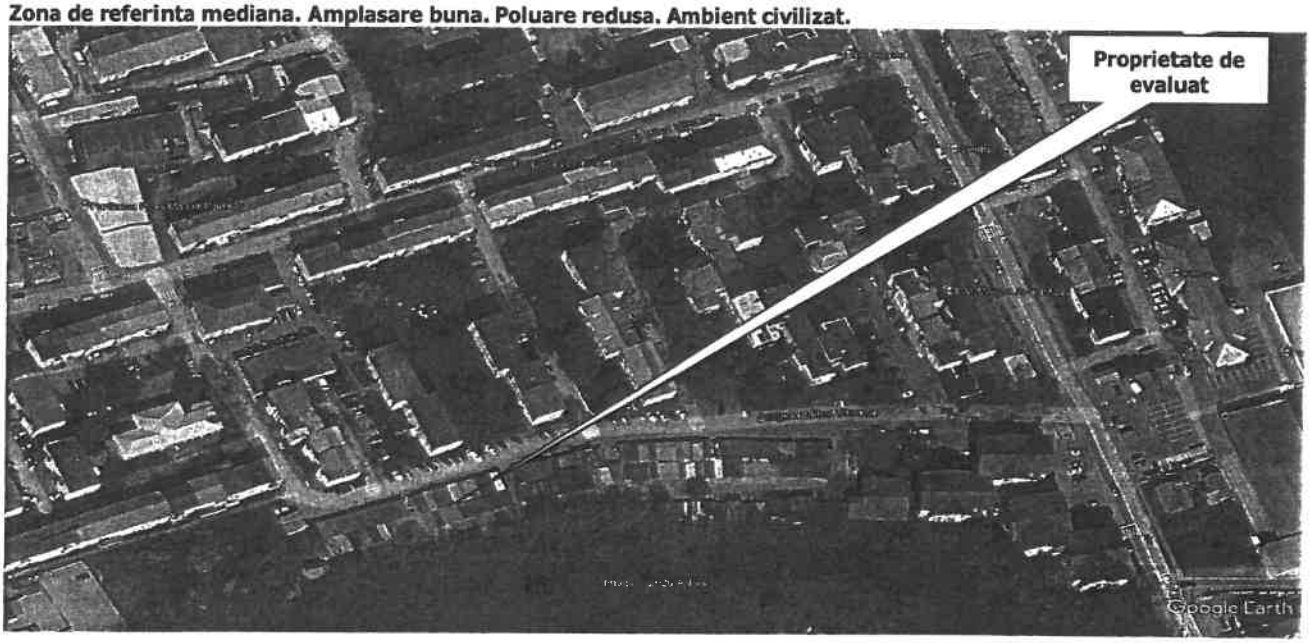
- la nord: proprietate privata;
- la sud: cale de acces;
- la est: proprietate privata;
- la vest proprietate privata;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare din zona:

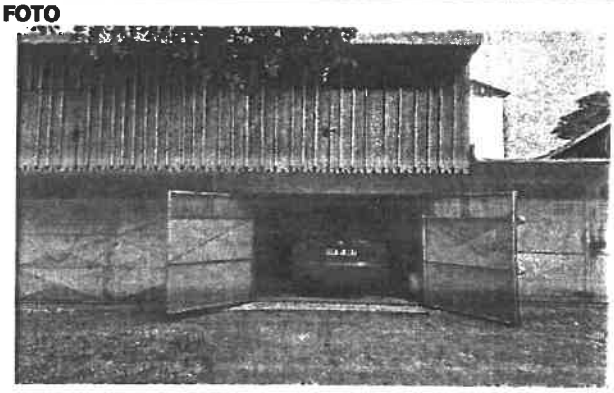
- Retea urbana de apa/ canalizare
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de gaz metan
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

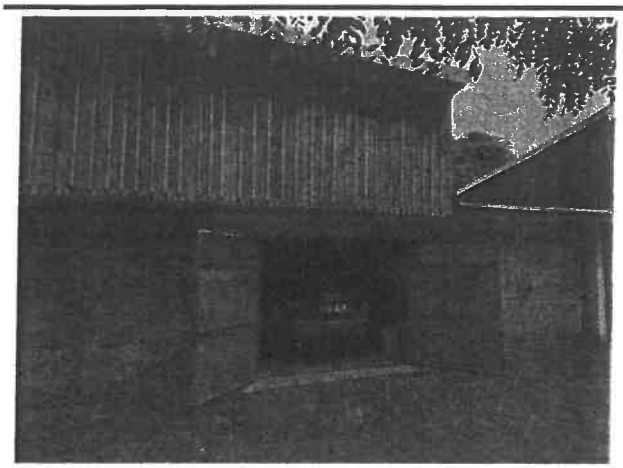
Concluzie:

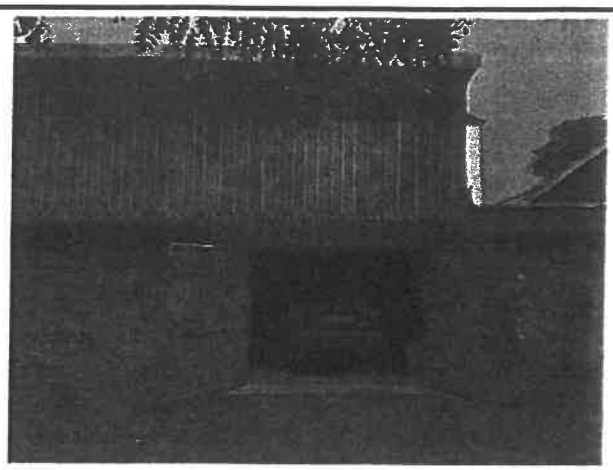
Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO







2.4. Piata specifica

2.4.1. Piata specifica proprietatii imobiliare

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare, examinare și interpretare a mediului economic în care se tranzacționează proprietățile imobiliare. În activitatea de evaluare, aceasta permite înțelegerea mecanismului de formare a prețurilor, a raportului dintre cerere și ofertă, a comportamentului participanților și a poziției competitive a proprietății în cadrul segmentului relevant.

În cazul terenurilor, analiza pieței este esențială pentru stabilirea celei mai bune utilizări și pentru aprecierea fezabilității unei utilizări existente sau a unei dezvoltări viitoare. Valoarea de piață a unui teren este influențată atât de caracteristicile sale fizice, juridice și urbanistice, cât și de nivelul cererii, volumul ofertei, posibilitățile efective de utilizare și atractivitatea amplasamentului pentru participanții de pe piață. Piața terenurilor prezintă particularități determinate de caracterul unic al fiecărei proprietăți, amplasamentul fix, numărul relativ redus de participanți, frecvența redusă a tranzacțiilor și gradul limitat de lichiditate. Chiar și terenurile cu suprafețe apropiate pot avea valori semnificativ diferite în funcție de localizare, formă, dimensiuni, deschiderea la calea de acces, topografie, utilități, situație juridică, reglementări urbanistice și potențial de dezvoltare. Valorificarea unui teren presupune, de regulă, o perioadă de promovare și negociere, verificarea situației juridice și cadastrale, analiza reglementărilor urbanistice și suportarea costurilor aferente tranzacției. Informațiile disponibile participanților nu sunt întotdeauna complete, iar prețurile de ofertă pot diferi de prețurile efectiv negociate, în funcție de motivația părților, durata de expunere, caracteristicile terenului și condițiile de plată. Evoluția pieței terenurilor este influențată de factori economici generali, precum nivelul veniturilor, gradul de ocupare a forței de muncă, inflația, stabilitatea economică, nivelul investițiilor și încrederea participanților. Condițiile de finanțare au, de asemenea, un rol important, prin nivelul dobânzilor, accesul la credit, avansul solicitat și criteriile de eligibilitate impuse de instituțiile financiare. Înăsprirea condițiilor de creditare poate reduce cererea pentru achiziția de terenuri și poate determina amânarea proiectelor de dezvoltare.

Piața imobiliară are un mecanism lent de autoreglare. Oferta reacționează cu întârziere la modificările cererii, deoarece introducerea unui teren într-un circuit investițional poate presupune clarificarea situației juridice, întocmirea documentațiilor cadastrale și urbanistice, obținerea avizelor și autorizațiilor, proiectarea și realizarea lucrărilor de infrastructură sau construire. Cererea se poate modifica însă într-un interval mai scurt, sub influența condițiilor economice, financiare, legislative și demografice. Diferența dintre ritmul de modificare a cererii și cel al ofertei poate conduce la perioade de supraofertă, stagnare sau cerere excedentară. Atunci când oferta depășește cererea, durata de expunere crește, iar vânzătorii pot fi determinați să ajusteze prețurile sau condițiile de tranzacționare. În cazul unei cereri ridicate și al unei oferte limitate, nivelul prețurilor poate crește, iar marjele de negociere se pot reduce.

Piața terenurilor este influențată direct de legislație, fiscalitate, reglementările urbanistice și deciziile administrațiilor publice locale. Documentațiile de urbanism stabilesc funcțiunile permise, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, retragerile față de limitele proprietății, condițiile de acces și cerințele privind echiparea edilitară. Modificarea acestor reglementări poate conduce la creșterea sau diminuarea potențialului de dezvoltare și, implicit, a valorii terenului.

Investițiile publice și private în infrastructură pot influența semnificativ atractivitatea unei zone. Modernizarea drumurilor, extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, dezvoltarea transportului și apropierea față de instituții, servicii sau zone de interes pot susține cererea și valoarea terenurilor. În sens contrar, accesul dificil, infrastructura necorespunzătoare, lipsa utilităților sau existența unor factori de disconfort pot limita interesul participanților. Principalii factori endogeni care influențează valoarea sunt amplasamentul, suprafața, forma, dimensiunile, deschiderea la stradă, accesul, topografia, natura terenului, echiparea edilitară, regimul juridic, situația cadastrală și reglementările urbanistice aplicabile. Terenurile cu formă regulată, front stradal corespunzător și acces direct la o cale publică sunt, în general, mai eficiente pentru dezvoltare și mai atractive decât terenurile cu formă neregulată, deschidere redusă sau acces indirect. Topografia și caracteristicile geotehnice pot influența costurile de amenajare, fundare, stabilizare sau sistematizare verticală. De asemenea, existența utilităților în apropierea limitei de proprietate poate reduce costurile și perioada necesară dezvoltării, în timp ce lipsa acestora implică investiții suplimentare pentru extindere și racordare. Regimul juridic este analizat din perspectiva dreptului de proprietate, a eventualelor sarcini, servituți, litigii, interdicții sau restricții de construire. Neclaritățile juridice ori cadastrale pot limita posibilitatea de tranzacționare și pot afecta negativ valoarea și lichiditatea terenului.

Factorii exogeni includ inflația, fiscalitatea, accesul la finanțare, investițiile publice și private, evoluția demografică, dezvoltarea economică locală, cadrul legislativ și dinamica pieței construcțiilor. Creșterea costurilor de construire poate reduce interesul pentru terenurile destinate dezvoltării, chiar și atunci când cererea pentru proprietățile finale se menține relativ stabilă.

În funcție de destinație și caracteristici, piața terenurilor poate fi împărțită în segmente rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și destinate unor utilizări speciale. Fiecare segment poate fi divizat în subpiețe în funcție de localizare, suprafață, acces, gradul de echipare edilitară, regimul urbanistic, nivelul de dezvoltare al zonei și categoria participanților. Delimitarea corectă a subpieței este necesară pentru identificarea terenurilor concurente și selectarea proprietăților comparabile. Acestea trebuie să fie cât mai apropiate de terenul evaluat în ceea ce privește amplasamentul, destinația, suprafața, forma, accesul, utilitățile, regimul juridic și urbanistic, precum și data ofertei sau a tranzacției. Analiza cererii urmărește identificarea cumpărătorilor potențiali și a capacității acestora de a achiziționa și utiliza terenul. Participanții pot fi persoane fizice interesate de construirea unei locuințe, investitori, dezvoltatori imobiliari, operatori economici sau proprietari ai terenurilor învecinate interesați de extinderea proprietăților. Analiza ofertei are în vedere numărul și caracteristicile terenurilor disponibile, nivelul prețurilor solicitate, durata de expunere și gradul de concurență dintre proprietăți. O ofertă ridicată de terenuri similare poate limita nivelul valoric, în timp ce o ofertă redusă, corelată cu o cerere constantă, poate susține nivelul prețurilor.

Prin urmare, valoarea de piață a unui teren rezultă din interacțiunea dintre caracteristicile sale fizice, juridice și urbanistice, condițiile generale ale pieței și comportamentul participanților. Analiza segmentului relevant constituie baza pentru stabilirea celei mai bune utilizări, selectarea proprietăților comparabile și fundamentarea concluziei asupra valorii de piață.

Piata imobiliara specifica proprietatii 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 2026. Analiza cererii si ofertei

În anul 2026, piața terenurilor din România este caracterizată prin prudență, selectivitate și o analiză mai riguroasă a oportunităților de investiție. Contextul economic, costurile ridicate de finanțare, inflația, evoluția costurilor de construire și incertitudinile fiscale determină participanții să acorde o atenție sporită amplasamentului, regimului juridic și urbanistic, accesului la infrastructură și utilități, precum și costurilor totale necesare dezvoltării unei proprietăți. Activitatea de tranzacționare se menține, însă diferențele dintre proprietățile competitive și cele care prezintă limitări sunt tot mai evidente. Terenurile bine amplasate, cu documentație completă, acces corespunzător și posibilități clare de construire beneficiază de un interes mai ridicat, în timp ce proprietățile cu acces dificil, lipsă de utilități, situație juridică neclară sau restricții urbanistice pot necesita perioade mai lungi de expunere și marje mai mari de negociere.

Piața este influențată în continuare de investițiile publice și private, de dezvoltarea infrastructurii rutiere și edilitare, de fondurile europene și de extinderea zonelor rezidențiale, comerciale, industriale și logistice. În același timp, cerințele privind eficiența energetică, sustenabilitatea și reducerea impactului asupra mediului devin tot mai relevante în fundamentarea deciziilor de investiție.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri se menține în anul 2026, dar are un caracter selectiv și este orientată în principal către proprietățile care pot fi utilizate sau dezvoltate într-un interval rezonabil și cu un nivel predictibil al costurilor. Cumpărătorii și investitorii urmăresc terenuri cu acces direct la drumuri publice, utilități disponibile, formă și dimensiuni favorabile construirii, documentație cadastrală completă și regim urbanistic clar. Pe segmentul rezidențial, cererea este susținută de nevoia de locuire și de interesul pentru construirea de locuințe individuale în zone periferice sau aflate în extindere. Sunt preferate loturile mici și medii, care presupun un preț total accesibil și permit realizarea etapizată a investiției. Nivelul ridicat al costurilor de finanțare și de construire limitează însă capacitatea unor cumpărători de a achiziționa terenul și de a finanța ulterior construcția. Participanții analizează tot mai atent costul total al proiectului, nu doar prețul de achiziție al terenului. În calcul sunt incluse cheltuielile aferente proiectării, autorizării, racordării la utilități, amenajării accesului, pregătirii terenului și executării construcției. Din acest motiv, terenurile cu un preț de ofertă redus, dar care necesită investiții importante pentru dezvoltare, pot fi mai puțin atractive decât cele care beneficiază deja de infrastructură și utilități.

Cererea pentru terenuri cu destinație comercială este orientată spre amplasamentele cu vizibilitate bună, acces auto facil și poziționare în apropierea arterelor principale, zonelor rezidențiale sau intrărilor în localități. Pentru astfel de proprietăți sunt importante fluxul de trafic, posibilitatea amenajării parcărilor, frontul stradal și compatibilitatea funcțiunilor comerciale cu documentațiile urbanistice.

Sectorul industrial și logistic continuă să susțină cererea pentru terenuri amplasate în apropierea autostrăzilor, drumurilor expres, centurilor ocolitoare, nodurilor rutiere și principalelor coridoare de transport. Interesul este generat de activitățile de producție, distribuție, depozitare, retail și comerț electronic. Totuși, cererea efectivă depinde de accesul vehiculelor de mare tonaj, disponibilitatea forței de muncă, suprafața parcelei, posibilitatea realizării platformelor și utilităților și regimul urbanistic aplicabil.

În municipiul Rădăuți, cererea este orientată în principal către terenurile intravilane destinate construirii de locuințe individuale și realizării unor proiecte rezidențiale de mici dimensiuni. Loturile mici și medii, cu formă regulată, front stradal corespunzător, acces direct și utilități disponibile, prezintă în general o lichiditate mai bună. Terenurile situate în apropierea principalelor căi de acces către Suceava, Siret și localitățile învecinate pot beneficia și de interes pentru utilizări comerciale, industriale sau logistice. Poziționarea municipiului în apropierea frontierei cu Ucraina și dezvoltarea infrastructurii regionale pot susține, pe termen mediu și lung, activități de distribuție, depozitare și producție ușoară. Potențialul fiecărui amplasament trebuie însă analizat individual, în funcție de acces, suprafață, utilități, vizibilitate și reglementările urbanistice aplicabile.

Analiza ofertei

Oferta de terenuri rămâne diversificată în anul 2026 și este constituită din proprietăți introduse pe piață de persoane fizice, societăți comerciale, investitori, dezvoltatori sau autorități publice. Motivația vânzătorilor poate fi reprezentată de necesitatea obținerii de lichidități, restructurarea portofoliilor, renunțarea la proiecte de dezvoltare sau valorificarea unor proprietăți care nu mai corespund strategiei investiționale. În cadrul aceleiași zone, terenurile disponibile pot prezenta diferențe semnificative în ceea ce privește suprafața, forma, deschiderea, accesul, utilitățile, situația juridică, regimul urbanistic și posibilitățile efective de construire. Aceste diferențe determină variații importante ale nivelului prețurilor și ale duratei de expunere pe piață. Cele mai competitive proprietăți sunt terenurile cu acces direct la drumuri publice modernizate, utilități disponibile în apropiere, situație juridică și cadastrală clară și reglementări urbanistice care permit dezvoltarea fără proceduri suplimentare complexe. Aceste caracteristici reduc riscurile, costurile și perioada necesară începerii investiției. O parte a ofertei este reprezentată de terenuri care nu sunt pregătite integral pentru dezvoltare. Acestea pot necesita clarificarea limitelor cadastrale, constituirea sau reglementarea accesului, elaborarea unor documentații urbanistice, extinderea rețelelor de utilități, schimbarea categoriei de folosință sau obținerea unor avize suplimentare. Costurile și durata acestor proceduri sunt luate în considerare de cumpărători și se pot reflecta într-un nivel mai redus al prețului acceptat.

Oferta reacționează lent la modificarea cererii, deoarece introducerea unui teren în circuitul investițional presupune parcurgerea unor proceduri juridice, cadastrale, urbanistice și administrative. În zonele în care există numeroase terenuri similare și un număr limitat de cumpărători, concurența dintre vânzători poate conduce la creșterea duratei de expunere și la acceptarea unor marje mai mari de negociere. În schimb, terenurile rare, bine amplasate și pregătite pentru dezvoltare își pot păstra atractivitatea și nivelul valoric chiar și într-un context economic mai dificil. Se estimează astfel o accentuare a diferențelor dintre proprietățile cu caracteristici superioare și cele care prezintă limitări tehnice, juridice sau urbanistice. La nivelul municipiului Rădăuți, oferta este alcătuită în principal din terenuri intravilane destinate dezvoltării rezidențiale, precum și din proprietăți situate în zone periferice sau în apropierea principalelor căi de circulație. Oferta include loturi de dimensiuni reduse și medii, adecvate construirii de locuințe individuale, dar și suprafețe mai mari, care pot permite parcelarea sau realizarea unor proiecte comerciale, industriale ori logistice.

Prețurile solicitate pot varia în funcție de amplasament, distanța față de zona construită, calitatea drumului de acces, frontul stradal, existența utilităților și posibilitățile de dezvoltare. Terenurile cu acces dificil, drumuri nemodernizate, formă neregulată, deschidere redusă sau costuri ridicate de racordare la utilități prezintă, de regulă, o lichiditate mai redusă. Terenurile de mari dimensiuni pot necesita perioade mai lungi de valorificare, deoarece prețul total poate depăși capacitatea financiară a cumpărătorilor locali. Acestea pot deveni mai atractive dacă permit parcelarea, dezvoltarea etapizată sau utilizarea pentru activități economice compatibile cu reglementările urbanistice.

Concluzie

În anul 2026, piața terenurilor din România rămâne activă, dar este caracterizată prin prudență și o selecție mai riguroasă a investițiilor. Cererea se menține pe segmentele rezidențial, comercial, industrial și logistic, însă este orientată în principal către terenurile cu amplasament favorabil, acces la infrastructură și utilități, situație juridică și cadastrală clară, regim urbanistic cert și costuri de dezvoltare predictibile. Oferta este diversificată, dar proprietățile care nu sunt pregătite pentru dezvoltare sunt expuse unor perioade mai lungi de promovare și unei presiuni mai mari asupra prețului. Se estimează că diferențele valorice și de lichiditate dintre terenurile competitive și cele care prezintă limitări se vor accentua.

La nivelul municipiului Rădăuți, segmentul rezidențial va continua să reprezinte principala componentă a pieței, în special în cazul loturilor intravilane mici și medii, situate în zone aflate în extindere și care beneficiază de acces și utilități. Segmentul comercial, industrial și logistic prezintă perspective de dezvoltare pe termen mediu și lung pentru amplasamentele situate în apropierea principalelor căi de circulație și a infrastructurii regionale. Evoluția pieței locale va depinde de condițiile economice și de finanțare, de dezvoltarea infrastructurii, de costurile construcțiilor, de eficiența procedurilor de urbanism și autorizare și de capacitatea proprietăților de a răspunde cerințelor participanților de pe piață. În acest context, terenurile bine amplasate și pregătite pentru dezvoltare sunt de așteptat să beneficieze de o poziție competitivă superioară și de o lichiditate mai bună.

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 clar pe pieţele 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 permisive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piata

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

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

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	Subiect	Proprietati comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Adresa	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Helesteelor, jud. Suceava	Radauti, zona Kaufland (str. Stefan cel Mare), jud. Suceava	Radauti, str. Calea Cernauti, jud. Suceava
	Provenienta informatii comparabile		olx.ro	storia.ro	storia.ro
1	Oferta de vanzare (euro)		35.000	57.000	110.000
2	Oferta de vanzare unitara (euro/mp)		70,00	70,54	71,15
3	Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ proprietar	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara
4	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
5	Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
6	Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
7	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
9	Amplasament/ localizare	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Helesteelor, jud. Suceava	Radauti, zona Kaufland (str. Stefan cel Mare), jud. Suceava	Radauti, str. Calea Cernauti, jud. Suceava
10	Caracteristici fizice				
	Suprafata teren proprietate (mp)	21,00	500,00	808,00	1.546,00
	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
	Forma terenului	regulata, plana	regulata, plana	regulata, plana	regulata, plana
	Utilitati	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan
	Acces	facil	facil	facil	facil
11	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Explicitarea 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. În cazul de faţă marja de negociere estimată este de -5%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari ±10% ÷ 15%;
3. Diferenta de suprafata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pe comparabila 3 si o ajustare pozitiva de 5% pe comparabila 1 si 2.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa la raportul de evaluare.

SOCIETATEA COMERCIALA A.E.C. CONSULTING S.R.L. BACĂU ROMÂNIA

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a ipotezelor speciale, la data de 29.06.2026, valoarea estimată a terenului apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 60265, S_{totala} = 21,00 mp – Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	**8.808 lei**	**1.680 €**

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

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

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

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

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

Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

Criterii si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Helesteelor, jud. Suceava	Radauti, zona Kaufland (str. Stefan cel Mare), jud. Suceava	Radauti, str. Calea Cernauti, jud. Suceava
Numar cadastral	60265			
Provenienta informatii comparabile		ok.ro	storia.ro	storia.ro
Oferta de vanzare (euro)		35.000,00	57.000,00	110.000,00
Oferta de vanzare unitara (euro/mp)		70,00	70,54	71,15
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ proprietar	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,50	-3,53	-3,56
Pret ajustat (euro)		66,50	67,02	67,59
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 este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este 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)		66,50	67,02	67,59
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, str. Calea Bucovinei, F.N., jud. Suceava	mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		15,00%	15,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		9,98	10,05	6,76
Suprafata teren proprietate (mp)	21,00	500,00	808,00	1.546,00
Ajustare %		5,00%	5,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		3,33	3,35	6,76
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	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, plana	regulata, plana	regulata, plana	regulata, plana
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan	toate utilitatile: apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan
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		**13,30**	**13,40**	**13,52**
Ajustare totala neta		**13,30**	**13,40**	**13,52**
Ajustare totala bruta		**13,30**	**13,40**	**13,52**
Numar ajustari		**2**	**2**	**2**
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		**0,190**	**0,190**	**0,190**
PRET AJUSTAT		**79,80**	**80,42**	**81,11**
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			**80,00**	**euro/mp**
Valoare totala teren, N.C. 60265, S = 21 mp			**8.808 lei**	**1.680 €**

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

COMPARABILE IDENTIFICATE

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-radauti-500-mp-IDkKLdb.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Cpromoted&sliderIndex=0

PRIVAT

afacere
Pe OLX din mai 2022
Activ ieri la 08:08

Trimite mesaj

075 536 45540

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Radauti
Suceava

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Reactualizat la 13 iulie 2026

Vand teren intravilan in radauti 500 mp

35 000 €

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-radauti-500-mp-IDkKLdb.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Cpromoted&sliderIndex=0

Reactualizat la 13 iulie 2026

Vand teren intravilan in radauti 500 mp

35 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 500 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan radauti 500 mp zona liniștita deosebita pentu constructia unei case STADA HELESTEELOR ...CALEA CERNAUTI NR 70

ID: 306671293 Vizualizări: 105 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

afacere
Pe OLX din mai 2022
Activ ieri la 08:08

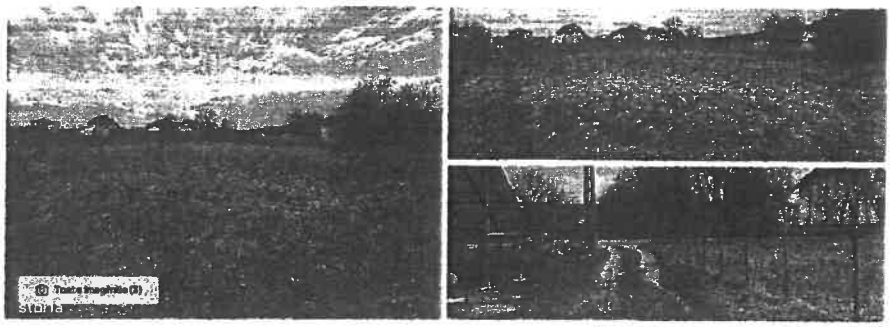
Trimite mesaj

075 536 45540

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

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-kaufland-rdui-808-mp-IDGUmr?_gl=1*1fryvo5*_gcl_aw*R0NMLjE3ODAwNDY5NTMuQ2owS0NRand6OV9RQmhEX0FSSXNBRGs5TQ2ZCekdyTk1mVUt0U1NFeXZ1cG1TeWIwOVBiV(



Teren intravilan | Zona Kaufland Rădăuți | 808 mp

57 000 € 70,54 €/m²

Rădăuți, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	808 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	37.0 x 21.84 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare

Daniel Vataman
NEMO Estate
0769 832 659

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-kaufland-rdui-808-mp-IDGUmr?_gl=1*1fryvo5*_gcl_aw*R0NMLjE3ODAwNDY5NTMuQ2owS0NRand6OV9RQmhEX0

Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu Da

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan situat într-una dintre cele mai căutate zone din Rădăuți, în apropiere de Kaufland, într-un cadru liniștit ideal pentru construcția unei locuințe moderne.

Proprietatea are o suprafață de 808 mp și se remarcă prin forma dreaptă și deschiderea generoasă de 37 m, cu o adâncime de aproximativ 21 m, oferind multiple posibilități de proiectare și amenajare.

Accesul se realizează pe un drum privat de 6 m lățime, ceea ce asigură intimitate și confort, departe de agitația traficului, dar în același timp aproape de toate facilitățile orașului.

Un avantaj important îl reprezintă faptul că toate utilitățile sunt disponibile chiar la limita proprietății, facilitând demararea rapidă a construcției.

Zona este una liniștită, rezidențială, în continuă dezvoltare, fiind potrivită pentru cei care își doresc un echilibru între confortul urban și liniștea unei locuințe private.

Preț: 57.000 euro usor negociabil.

Proprietatea este ideală pentru construcția unei case familiale, dar și pentru investiție pe termen lung, într-o zonă cu potențial ridicat.

În prețul de vânzare este inclusă și cota parte din drumul privat de acces, respectiv 1/3 din suprafața de 384 mp, reprezentând un beneficiu important pentru viitorul proprietar.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție.

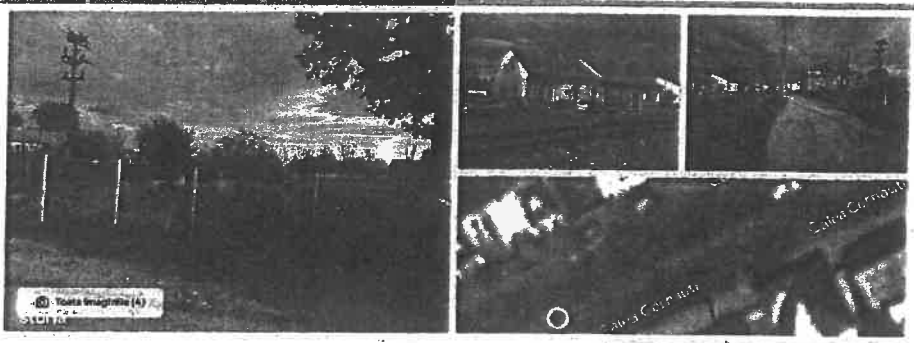
Informațiile din acest anunț au fost furnizate de către proprietar. Agenția nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări ale prețului sau ale informațiilor prezentate.

ID INTERN: **CP3010599**

SOCIETATEA COMERCIALĂ A.S.C. CENTRUL TING S.R.L. ROMANIA

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1546-mp-cu-toate-utilitatile-in-radauti-IDAlbO?_gl=1*1pnjbem*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwvNfSBhBiEiwAysGMCcrBNThUzwg1Efk52hau3x7oGUGvtfrfNhJ12NVnGCSr



Teren intravilan, de 1546 mp, cu toate utilitatile, in Radauti

110 000 € 71,15 €/m²

Radauti, Suceava

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Nume
Email*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1546 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1546-mp-cu-toate-utilitatile-in-radauti-IDAlbO?_gl=1*1pnjbem*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwvNfSBhBiEiwAys

Teren intravilan, de 1546 mp, cu toate utilitatile, in Radauti

110 000 € 71,15 €/m²

Radauti, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1546 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren intravilan, în suprafață totală de 1546 mp, plat, situat în zona Radauti.

Terenul are un front de cca 16 ml, se află într-o zonă accesibilă și beneficiază de o poziție strategică, cu acces direct la drumul public .

Această proprietate reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să investească, datorită amplasamentului convenabil, fiind o zonă cu acces facil la strada principala, la doar cateva minute de centrul orasului.

Terenul dispune de toate facilitatile si fiind situat într-o zonă de interes public este pretabil pentru construirea unei case .

Vă așteptăm la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P101064

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

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

ANCPI

Nr. cerere 66773
Ziua 12
Luna 11
Anul 2025
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60265 Radauti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str CALEA BUCOVINEI, Nr. f.n.

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60265	21	Teren împrejmuit; zid constructie

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60265-C1	jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str CALEA BUCOVINEI, Nr. f.n.	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Garaj, in supraf. constr. desfas. de 21 mp, de tip: Parter, an edificare: 2010.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51337 / 18/09/2025		
Act Administrativ nr. 171, din 24/07/2025 emis de consiliul local al mun. RADAUTI; Act Administrativ nr. 13492, din 20/08/2025 emis de primaria mun. RADAUTI; Act Administrativ nr. 10550, din 22/08/2025 emis de primaria mun. RADAUTI:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -DOMENIUL PRIVAT-	
66773 / 12/11/2025		
Act Administrativ nr. 34506, din 24/03/2025 emis de primaria mun. RADAUTI; Act Administrativ nr. 2798, din 11/11/2025 emis de primaria mun. RADAUTI:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun in dev., dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) NICOLAICĂ VALERIAN 2) NICOLAICĂ VERONICA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
66773 / 12/11/2025		
Act Administrativ nr. 102/44353, din 06/11/2025 emis de primaria mun. RADAUTI:		
C1	se noteaze dreptul de locatiune pe o perioada de 1 an	A1
	1) NICOLAICĂ VALERIAN 2) NICOLAICĂ VERONICA	

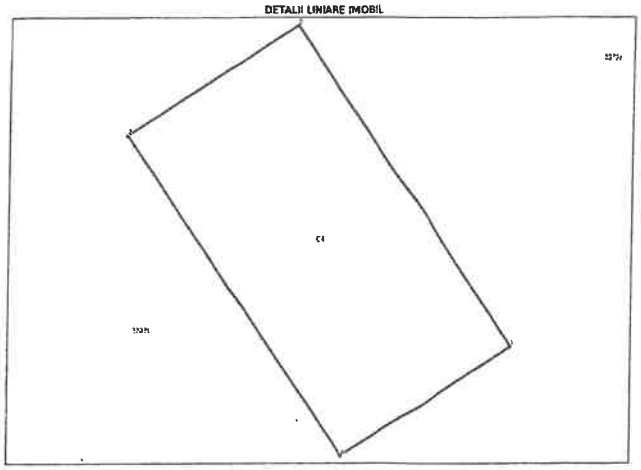
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60265	21	zid constructie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr CF	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	21	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60265-C1	constructii anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Garaj, in supraf. constr. desfas. de 21 mp, de tip: Parter, an edificare: 2010.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.4
2	3	3.299
3	4	6.4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	3.301

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 186 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2/12-11-2025 în suma de 186, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261.

Data soluționării, 05-12-2025
Data eliberării, __/__/____

Asistent Registrator, MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ANEXA NR. 1B

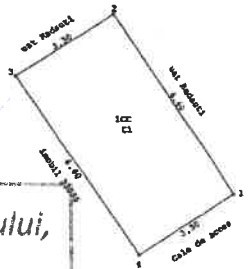
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60265	21	Mun. Radauti, str. Calea Bucovinei, f.n., intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
60265	RADAUTI

N



Președinte de ședință,
Consilier local
ROMCO-CUCOPOAIE GALAN

Secretar al municipiului,
Marinica GOFRONI

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
VENITURI
anul 2026 luna 10 ziua 01

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren Mentiuni
1	CC	21	zid constructie
Total		21	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	B. Date referitoare la constructii Mentiuni
C1	CA	21	Garaj, in supraf. constr. desfas. de 21 mp, de tip: Parter, an edificare: 2010
Total		21	

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp
Suprafata din act = 21 mp

Executant	Inspector
PFA NICHIFORIUC CRISTIAN GABRIEL Autorizatia Baris ZV Nr. 0085 Confirm executarea masuratorilor la teren, constatarea limitelor documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 11.11.2025	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si situarea numarului cadastral Semnatura si parafa Stampila OCPI Data: .....

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru ceilți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei/file, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro