

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Pitei, nr.72, identificat cadastral cu nr. 32461, din CF nr. 32461, în suprafață totală de 300 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. 99529/19.09.2025;
- raportul Serviciului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99525/19.09.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrat cu nr. 99548/24.09.2025;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți nr. 32461
- Raportul de evaluare nr. AEC 337/08.09.2025 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înregistrat la Primăria Rădăuți cu nr. 15034/15.09.2025
- cererea depusă de la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 45901/02.12.2024 privind intenția de cumpărare a terenului de 300 mp situat în strada Mihai Pitei nr. 72 , Mun. Rădăuți;
- art. 8 din Legea nr.15/2003 *privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală* republicată, cu modificările și completările
- Fișa mijlocului fix.
- Declarație acceptare pret nr.42629/15.09.2025
- prevederile HCL 69/31.03.2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 25 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;
- 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. 57/201 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea directă a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Mihai Pitei nr. 72, identificat cadastral cu nr. 32461, CF 32461, în suprafață totală de 300 mp, către CNP _____ și CNP _____, domiciliați în Rădăuți, str. _____ nr. _____ beneficiari ai dreptului de preemțiune.

Art. 2 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către _____ și _____, în suprafața totală de 300 mp, în sumă totală de 10800 euro fără TVA, echivalent în lei calculat la cursul BNR de la data facturării dar nu mai puțin de 54832 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 Cumpărătorul 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.

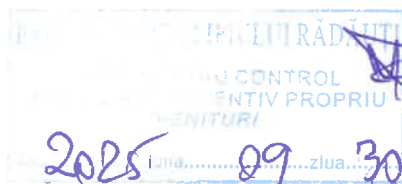
Art. 7 După încheierea contractului de vânzare - cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

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. 225



Procedura nr. _____ la HCL nr. 28
și conține 15 pagini.

Nr. A.E.C. 337/08.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 32461

Stotala = 300,00 mp

RADAUTI, STR. MIHAI PITEI, NR. 72, 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 menționat în cadrul capitolului I. Evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



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. 32461, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 72, 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 recomandariile Asociatiei Nationale a Evaluatoilor 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 (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. 32461, S_{totala} = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava	54.832 lei	10.800 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 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 expertizat 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 al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - 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. 32461, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava, cu suprafata totala de 300,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Definirea valorii 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 evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

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

Data estimarii valorii este 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 foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

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

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

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

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.



1.9. Ipoteze și Ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze:

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

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

1.9.2. Ipoteze speciale

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

1.10. Declararea conformității cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 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 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2025.

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 30.07.2025, fiind un teren cu suprafața totală de 300,00 mp, amplasată în intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una periferică.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

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

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafața totală de 300,00 mp, categoria de folosință curți construcții, are o formă regulată și este ocupat parțial de două construcții și în rest de vegetație. Accesul pe proprietate atât auto cât și pietonal este realizat pe latura vestică, direct din str. Mihai Pitei (strada balastată), având o deschidere de 15,00 m.

Caracterul edificat al zonei:

Imobile rezidențiale.

Calitatea rețelelor de transport: balast.

Vecinatati:

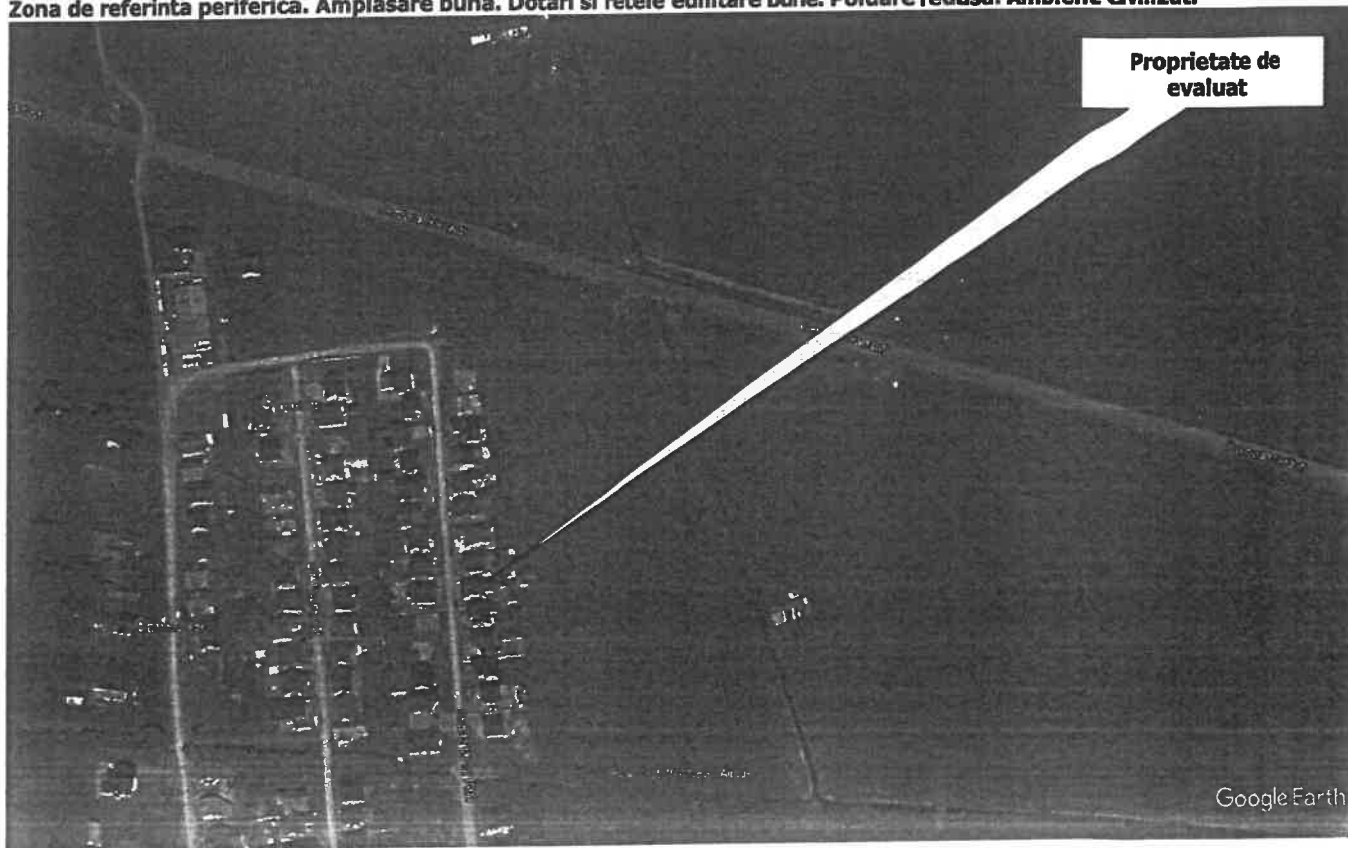
- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la est: proprietate privata;
- la vest: str. Mihai Pitel.

Terenul dispune de utilitati edilitare limitate:

- 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 periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO





2.4. Piața specifică

2.4.1. Piața specifică proprietății imobiliare

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a mediului în care se tranzacționează un anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă poate fi evaluată corect din perspectiva fezabilității financiare și a productivității maxime numai după ce se demonstrează existența unei conformări corespunzătoare pe piața pentru utilizarea respectivă. Valoarea de piață a unei proprietăți este astfel dependentă, în mare măsură, de poziția sa competitivă în cadrul pieței.

Piața imobiliară are o serie de caracteristici care o deosebesc de alte piețe ale bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate este unică și amplasamentul sau este fix. Numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, iar valorile tranzacționate sunt ridicate, necesitând o capacitate de cumpărare substanțială. Astfel, piața imobiliară este sensibilă la nivelul veniturilor, la schimbările salariale și la gradul de ocupare a forței de muncă, fiind influențată decisiv de condițiile de finanțare disponibile: nivelul dobânzilor, volumul creditului, avansul minim acceptat sau termenii de rambursare. În general, proprietățile imobiliare nu se achiziționează integral din fonduri proprii, iar lipsa unor condiții de finanțare avantajoase poate periclita tranzacțiile.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu are un mecanism autoreglator puternic, fiind puternic influențată de reglementările guvernamentale și locale. Deși cererea și oferta tind teoretic către un punct de echilibru, acesta este rar atins, întrucât oferta pentru un anumit tip de proprietate se formează greu, iar cererea se poate modifica brusc. Astfel, pot apărea perioade de supraoferta sau, dimpotrivă, de exces de cerere. În plus, atât cumpărătorii, cât și vânzătorii nu dispun întotdeauna de informații complete și actualizate, iar procesul de vânzare-cumpărare nu este frecvent. Proprietățile imobiliare sunt durabile, au caracter investițional, dar sunt puțin lichide, tranzacționarea necesitând, de obicei, timp îndelungat.

Datorită acestor particularități, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de anticipat, fiind influențat de motivațiile și interacțiunile participanților, dar și de factori endogeni (caracteristicile proprietății) și exogeni (condițiile economice generale). În funcție de tipologia participanților, de localizare, tipul și designul proprietății, s-au conturat mai multe tipuri de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole sau speciale. Acestea pot fi, la rândul lor, segmentate în subpiețe specializate, în funcție de criterii precum dimensiunea, amplasamentul sau destinația proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Proprietatea analizată dispune de facilitățile necesare unei funcționări eficiente, fiind compatibilă cu cerințele pieței locale. Având în vedere caracteristicile sale și contextul prezentat, piața specifică se definește ca fiind **pieța terenurilor imobiliare** din zona periferică a Municipiului Radauti și a teritoriilor adiacente. Aceasta piață este marcată de o cerere constantă pentru terenuri destinate dezvoltării rezidențiale, dar și de un interes în creștere pentru utilizări comerciale și logistice, datorită poziției geografice strategice și a accesului către principalele cai rutiere.

2.4.2. Prognoze pentru piața imobiliară în 2025. Analiza cererii și ofertei

În 2025, piața terenurilor din România se află într-un moment de echilibru între cerere și ofertă, cu evoluții vizibile pe segmentele rezidențial, industrial și comercial. Cererea este alimentată în special de dezvoltări rezidențiale în marile centre urbane, precum București, Timișoara, Brașov și Constanța, unde presiunea demografică și necesarul de locuințe noi determină interes pentru terenurile aflate la periferii și în proximitatea arterelor majore de transport. Totodată, sectorul industrial și logistic se află în expansiune, susținut de creșterea comerțului online și de modernizarea infrastructurii rutiere, ceea ce sporește atractivitatea terenurilor situate lângă autostrăzi și centuri ocolitoare. În paralel, zonele economice emergente atrag tot mai multe investiții, sprijinite de proiecte publice și de inițiative locale.

Oferta este mai diversificată decât în anii anteriori, provenind atât de la proprietari care caută lichiditate, cât și de la dezvoltatori imobiliari care își optimizează portofoliile. Cele mai cautate sunt loturile bine poziționate, cu acces la infrastructura dezvoltată și la ieșirile din marile orașe, însă birocrația și reglementările urbanistice continuă să constituie bariere pentru dezvoltatori. Contextul economic, caracterizat de o creștere moderată a PIB-ului de aproximativ 2%, oferă un suport general pieței, dar provocările legate de costurile ridicate de construcție, inflația și incertitudinile globale impun o abordare prudentă. În același timp, cerințele tot mai stricte privind sustenabilitatea și digitalizarea proceselor administrative pot genera atât constrângeri, cât și oportunități pentru investitori adaptabili.

La nivel local, piața terenurilor din Radauti reflectă aceste tendințe naționale, însă cu particularități proprii. Cererea este orientată în special către terenurile intravilane destinate construcțiilor rezidențiale, unde interesul pentru locuințe individuale și suprafețe mici sau medii este în creștere. Zonele periferice și loturile aflate în apropierea drumurilor de acces către Suceava și Siret sunt cele mai cautate, datorită accesibilității și potențialului de dezvoltare. Pe segmentul comercial și industrial, Radauti beneficiază de poziția sa strategică în apropierea graniței cu Ucraina, ceea ce îi conferă un potențial logistic important. Terenurile din zona centurii și cele cu deschidere la drumurile naționale atrag interes pentru proiecte de depozitare și distribuție, însă dezvoltarea acestui sector depinde de modernizarea infrastructurii și de capacitatea administrației locale de a facilita procedurile de urbanism și autorizare.

În concluzie, piața terenurilor din România în 2025 este stabilă și echilibrată, susținută de o cerere constantă și de o ofertă în creștere, dar și marcată de provocări ce țin de costuri, reglementări și context global. În Radauti, cererea rezidențială rămâne principalul motor al pieței, în timp ce segmentul logistic-comercial își consolidează treptat atractivitatea. Investitorii care vor miza pe localizările strategice, accesul la utilități și respectarea tendințelor de sustenabilitate vor putea valorifica cel mai bine oportunitățile atât pe plan național, cât și în piața locală.

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia. "CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2025 respectiv:

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă), dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, amplasament, suprafața de teren (mp), destinația terenului, restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Estimarea valorii terenului

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

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Adresa	Radauți, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava	Radauți, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauți, str. Ciocarliei, jud. Suceava	Radauți, str. Stejarilor, jud. Suceava
	Proveniența informațiilor comparabile		storia.ro	publi24.ro	olx.ro
1	Preț de ofertă (euro/ mp)		27,00	31,00	33,33
2	Tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă de vânzare)		ofertă de vânzare/ agentie imobiliara	ofertă de vânzare/ proprietar	ofertă de vânzare/ proprietar
3	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
4	Condiții de finanțare	plata integrală	plata integrală	plata integrală	plata integrală
5	Condiții de vânzare	de piață	de piață	de piață	de piață
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
7	Condiții de piață	data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării
8	Amplasament/ localizare	Radauți, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava	Radauți, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauți, str. Ciocarliei, jud. Suceava	Radauți, str. Stejarilor, jud. Suceava
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren proprietate (mp)	300,00	2.500,00	1.900,00	1.800,00
	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
	Forma terenului	regulată	regulată	regulată	regulată
	Utilități	toate utilitățile din zonă	utilități limitate: apă/ canalizare și energie electrică	utilități limitate: apă/ canalizare și energie electrică	utilități limitate: apă/ canalizare și energie electrică
	Acces	facil	facil	facil	facil
10	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări $\pm 5\% \div 25\%$;
3. Diferența de suprafață a imobilului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări pozitive de 10% pe toate comparabilele;
4. Utilitățile edilitare influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări pozitive de 5% pe toate comparabilele deoarece nu dispune de rețea de gaz metan.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza 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:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 32461, S _{totala} = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 72, jud. Suceava	54.832 lei	10.800 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului 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



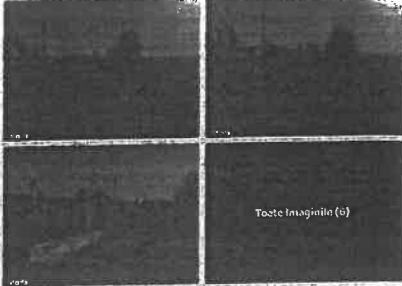
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criterii si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 72, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evelesc, jud. Suceava	Radauti, str. Ciocariei, jud. Suceava	Radauti, str. Stejarilor, jud. Suceava
Numar cadastral	32461			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	publi24.ro	obz.ro
Pret de oferta (euro/ mp)		27,00	31,00	33,33
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ proprietar	oferta de vanzare/ proprietar
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,35	-1,55	-1,67
Pret ajustat (euro)		25,65	29,45	31,67
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 plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de 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)		25,65	29,45	31,67
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 72, jud. Suceava	mai slab	putin mai slab	similar
Ajustare (%)		-25,00%	-5,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		6,41	1,47	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	2.500,00	1.900,00	1.800,00
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		2,57	2,95	3,17
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricti de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		1,28	1,47	1,58
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		10,26	5,89	4,75
Ajustare totala neta		10,26	5,89	4,75
Ajustare totala bruta		3	3	2
Numar ajustari		0,380	0,190	0,143
C.T.S. / pret de vanzare/oferta		35,91	35,34	36,42
PRET AJUSTAT				
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			36,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			54.832 lei	10.800 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-intravilan-2500mp-front-20ml-radauti-IDE974

Teren intravilan, 2500mp, front 20ml, Radauti

67 500 € 27 €/m²

BLITZ Romania
BLITZ
0264.333.777

Nume*

+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!

Adresaţi-vă la agentul nostru sau la S.C. OLX Online Services S.R.L. (Bucureşti) [vezi link](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	2500 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informaţii
Dimensiuni:	Fără informaţii
Gard:	Fără informaţii
Tip acoperiş:	pavet
Împrejurimi:	Fără informaţii
Medii:	electricitate
Tip vânzător:	agenţie

storia.ro/oferta/teren-intravilan-2500mp-front-20ml-radauti-IDE974

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă:	2500 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informaţii
Dimensiuni:	Fără informaţii
Gard:	Fără informaţii
Tip acoperiş:	pavet
Împrejurimi:	Fără informaţii
Medii:	electricitate
Tip vânzător:	agenţie

Descriere

Blitz vă oferă spre vânzare un teren intravilan spaţios de 2500 mp, situat în Rădăuţi, în zona Cimitirului Evreiesc.

Acest teren beneficiază de un front stradal generos de 20 ml, asigurând acces facil şi o vizibilitate bună. Un avantaj major este prezenţa stălpului de curent chiar pe proprietate, simplificând semnificativ procesul de racordare la reţeaua electrică. De asemenea, celelalte utilităţi sunt disponibile în zonă, facilitând dezvoltarea viitoare a proprietăţii. Un alt atu important al acestei proprietăţi este accesul rapid şi facil la drumul care duce direct către centrul Rădăuţilor, asigurând o conectivitate excelentă cu principalele artere de circulaţie şi puncte de interes din oraş şi împrejurimi. Datorită dimensiunilor sale şi a locaţiei, acest teren este ideal pentru construirea unei locuinţe spaţioase, a unei pensiuni sau chiar pentru dezvoltarea unui proiect rezidenţial de mici dimensiuni, oferind linişte şi acces rapid la punctele de interes din oraş.

Va invităm la o vizionare!!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P168047



COMPARABILE IDENTIFICATE

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-liniștită/9d90472d9dd7b1274966827d762604.html?_gl=1*19570av*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwkvbEBHApEiwAKUz6-yk57PtcvJwLzblc...

publi24.ro



Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Totă județele

Totă categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

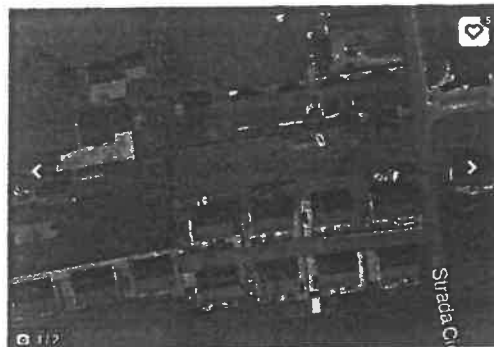
Teren intravilan zona liniștită !

3 100 EUR
negociabil

9 București, Berceni

Vezi pe hartă

Valabil din 8/14/2025 8:27:28 AM



Telefon validat



Lucien

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-liniștită/9d90472d9dd7b1274966827d762604.html?_gl=1*19570av*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwkvbEBHApEiwAKUz6-yk57PtcvJwLzblc...

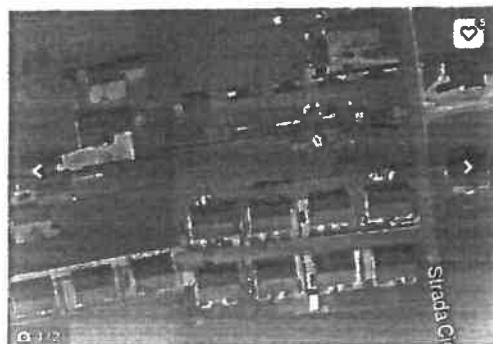
publi24.ro



Contul meu



+ Adaugă anunț



Lucien

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

de vânzare teren intravilan zone în dezvoltare, 19 ani compus din doua parcele (vezi imaginea atașată), str ciocariei (paralele cu str. Bogdan Vodă), Rădăuți. Utilități la gata teren

ID anunț 1710360093



COMPARABILE IDENTIFICATE

obz.ro/d/oferta/teren-intravilan-radauti-18-ari-loc-casa-10jF7w7.html



PRIVAT ⓘ



rusu matei
Pe OLX din august 2022
Activ pe 31 august 2025

Trimite mesaj

☎ 074 964 8439

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Rădăuți
Suceava



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor realizate în cadrul acestui anunț.

Atrage mai multe ✓

Postat 06 septembrie 2025

Teren intravilan Rădăuți 18 ari loc casa

60 000 €

obz.ro/d/oferta/teren-intravilan-radauti-18-ari-loc-casa-10jF7w7.html

Postat 06 septembrie 2025

Teren intravilan Rădăuți 18 ari loc casa

60 000 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică || Suprafața utilă: 1800 m² || Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde urgent!! un teren intravilan de 18 ari situat într-o zonă liniștită din Radauti strada stejarilor Acest teren generos, ideal pentru construirea casei visurilor tale, beneficiază de curent electric la frontul proprietății, facilitând astfel demararea rapidă a proiectului. Si fantana de 16m a doua pinza freatica fo Cu un front stradal de 14 m, accesul este facil și permite o bună integrare în peisajul local. Amplasarea într-o zonă liniștită asigură intimitate și relaxare, departe de agitația urbană, dar suficient de aproape de necesarul cotidian. Pret 60.000 euro preț fix

Pentru mai multe detalii va invităm la o vizionare!!! 075818186sapte

ID: 290550669

Vizualizări: 576

📄 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



rusu matei
Pe OLX din august 2022
Activ pe 31 august 2025

Trimite mesaj



074 964 8439





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funcionară Nr. 32461 Radauti

Nr. carte	22752
Sub	95
Lot	84
Anul	2025
Cat. teren	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. MIHAI PITEI, Nr. 72			
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1.	32461	300	

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32461-C1	Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. MIHAI PITEI, Nr. 72	Nr. înregistrare: N. construită la sol în 2012, suprafața construită desfășurată din acte 203 mp.
A1.2	32461-C2	Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. MIHAI PITEI, Nr. 72	Nr. înregistrare: S. construită în 2023 mp; Anexa tip P, edificată în anul 2012, suprafața construită desfășurată din acte 23 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7361 / 04/03/2015 Act Administrativ nr. 445, din 30/08/2010 emis de Primăria Municipiului Radauti (act administrativ nr. 24258/19-09-2013 emis de Primăria Municipiului Radauti; adeverința nr. 24258/2013/15.03.2014 eliberată de Primăria Radauti); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun în dev., dobândit prin 1) MUTUL DORIN 2) MUTUL DORIN 3) MUTUL ESTERA 4) MUTUL ESTERA	A1.1
22752 / 25-04-2025 Act Administrativ nr. HCL 69, din 31/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa; Act Administrativ nr. 6458, din 23/04/2025 emis de MUNICIPIUL RADAUTI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) MUNICIPIUL RADAUTI, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantație și sarcini	Referințe
16287 / 23/09/2009 Act Administrativ nr. 148, din 23/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL RADAUTI (proces verbal de predecesor din 8.08.2009 LEGEA 33/1973); C1 Intabulare, drept de POZOSTINTA 1) MUTUL DORIN OBSERVAȚIE: Activitatea gârârită pe durata existenței construcției	A1

Document care conține date cu caracter personal, preluate din procedura Registrului (LGE nr. 678/2019 și Legea 130/2019) Pagina 1 din 3
Formula versiunea 1.1

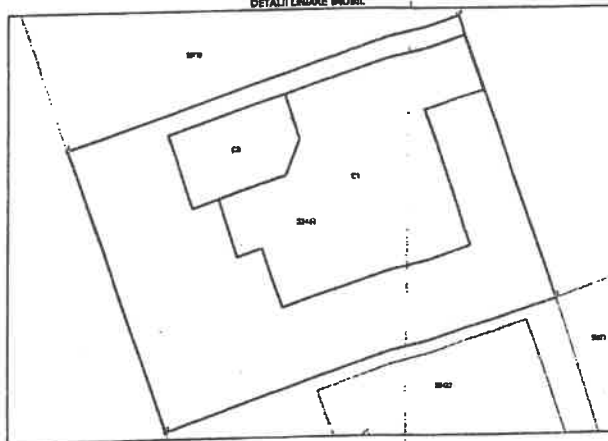
Carte Funcionară Nr. 32461 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
32461	300	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALI LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Tarife	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	terren constructibil	300	-	-	-	Limita împrejmuită

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32461-C1	construcție de locuințe	95	Cu acte	S. construită la sol în 2012, suprafața construită desfășurată din acte 203 mp.
A1.2	32461-C2	construcție anexă	23	Cu acte	S. construită la sol în 2023 mp; Anexa tip P, edificată în anul 2012, suprafața construită desfășurată din acte 23 mp.

Document care conține date cu caracter personal, preluate din procedura Registrului (LGE nr. 678/2019 și Legea 130/2019) Pagina 2 din 3
Formula versiunea 1.1

Carte Funcionară Nr. 32461 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauti

Lungimea Segmentelor

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

Punct Incepere	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	15.0
2	3	20.001
3	4	15.0
4	1	20.001

2) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.

3) Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funcionară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funcionară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru debateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării, 08-05-2025
Data eliberării, 08-05-2025
Asistent Registrator, CRISTINA-DORINA ONOFREI
(parafă și semnătura)

Referent,
(parafă și semnătura)



Inchidere Nr. 22752 / 25-04-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 22752 / 25-04-2025

INCHEIERE Nr. 22752

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

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Intabulare sau Inscrisere provizorie în cartea funcionară, în baza:
- Act Administrativ nr. 6458/23-04-2025 emis de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI;
- Act Administrativ nr. HCL 69/31-03-2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231
Vazând referatul asistentului registru

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32461, înscris în cartea funcionară 32461 UAT Radauti având proprietarii: COMUNA POLITICA RADAUTI în cota de 1/3 de sub B.1, MUTUL DORIN, MUTUL ESTERA în cota de 1/3 de sub B.1, MUTUL DORIN, MUTUL ESTERA în cota de 1/3 de sub B.1;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/3 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funcionară 32461 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
MUTUL DORIN

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

Data soluționării, 09-05-2025
Registrator, MIHAELA-CORINA ANDRIUC
Asistent Registrator, CRISTINA-DORINA ONOFREI

Document semnat cu semnătură electronică bazată pe certificatul digital calificat, în conformitate cu art. 28-1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepție situațiilor prevăzute la art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funcionară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care conține date cu caracter personal, preluate din procedura Registrului (LGE nr. 678/2019 și Legea 130/2019) Pagina 1 din 1
Autentificarea documentului pe site-ul www.ancp.ro



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghiseu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://www.ancp.ro>

Document care conține date cu caracter personal, preluate din procedura Registrului (LGE nr. 678/2019 și Legea 130/2019) Pagina 3 din 3
Formula versiunea 1.1

Scala 1: 200

[illegible]

Președinte de ședință
Consilier local

GEORGE DAN MARCU



Secretar al municipiului,
Marinica SOFONI

