

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.50, identificat cadastral cu nr. 32259, din CF nr. 32259, în suprafață totală de 300 mp către _____, beneficiar al 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. 99531/19.09.2025;
- raportul Serviciului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 99531/19.09.2025;
- 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. 32259
- Raportul de evaluare nr. AEC 338/08.09.2025 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. 42974/30.09.2024 privind intenția de cumpărare a terenului de 300 mp situat în strada Mihai Pitei nr. 50 , 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. 42737/16.09.2025
- 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. 50, identificat cadastral cu nr. 32259, CF 32259, în suprafață totală de 300 mp, către _____, CNP _____, domiciliat în _____, str. _____ nr. _____, beneficiar al dreptului de preemțiune.

Art. 2 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către _____, în suprafață totală de 300 mp, în sumă totală de 10800 euro fara 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. 227





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

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter
1/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Ane... 304/49
și conține 15 pagini.

Nr. A.E.C. 338/08.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 32259

Stotala = 300,00 mp

RADAUTI, STR. MIHAI PITEI, NR. 50, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul mentionat în cadrul capitoleului 1. 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. 32259, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 300,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 50, 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.

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 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. 32259, S_{totala} = 300,00 mp – Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 50, 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, în calitate de Director general, declară ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025 și confirmă ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal și nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate; el oferă o evaluare obiectivă și imparțială.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025 și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi expertizat și verificat, în conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluării.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR și a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- evaluatorul certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistență profesională semnificativă din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății.

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și de utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 32259, având categoria de folosință curți construcții, situat în mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 50, jud. Suceava, cu suprafața totală de 300,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, în vederea tranzacționării. Prezentă lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor - Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 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. În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 - Cadrul general IVS): este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 30.07.2025.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 30.07.2025, respectiv: 1 euro = 5,0770 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stăpâni, folosința - de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția - de a dispune de bun. Din informațiile date de concesionar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar următoarele acte juridice:

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

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că 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/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare, corespund 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 pieței;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost realizate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună 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 declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile 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 își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă 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. Declarația 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 al evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipurile de valori (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)

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

BACĂU ROMÂNIA

SEV 106 Documentare si 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 si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2025.

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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 posibilă de sancțiuni, conform legii.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.07.2025, fiind un teren cu suprafata totala de 300,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, str. Mihai Pitei, nr. 50, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

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

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafata totala de 300,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat partial de o constructie (locuinta) si in rest de vegetatie. Accesul pe proprietate atat auto cat si pietonal este realizat pe latura vestica, direct din str. Mihai Pitei (strada balastata), avand o deschidere de 15,00 m.

Caracterul edilitar al zonei:

Imobile rezidentiale.

Calitatea retelelor de transport: balast.

Vecinatati:

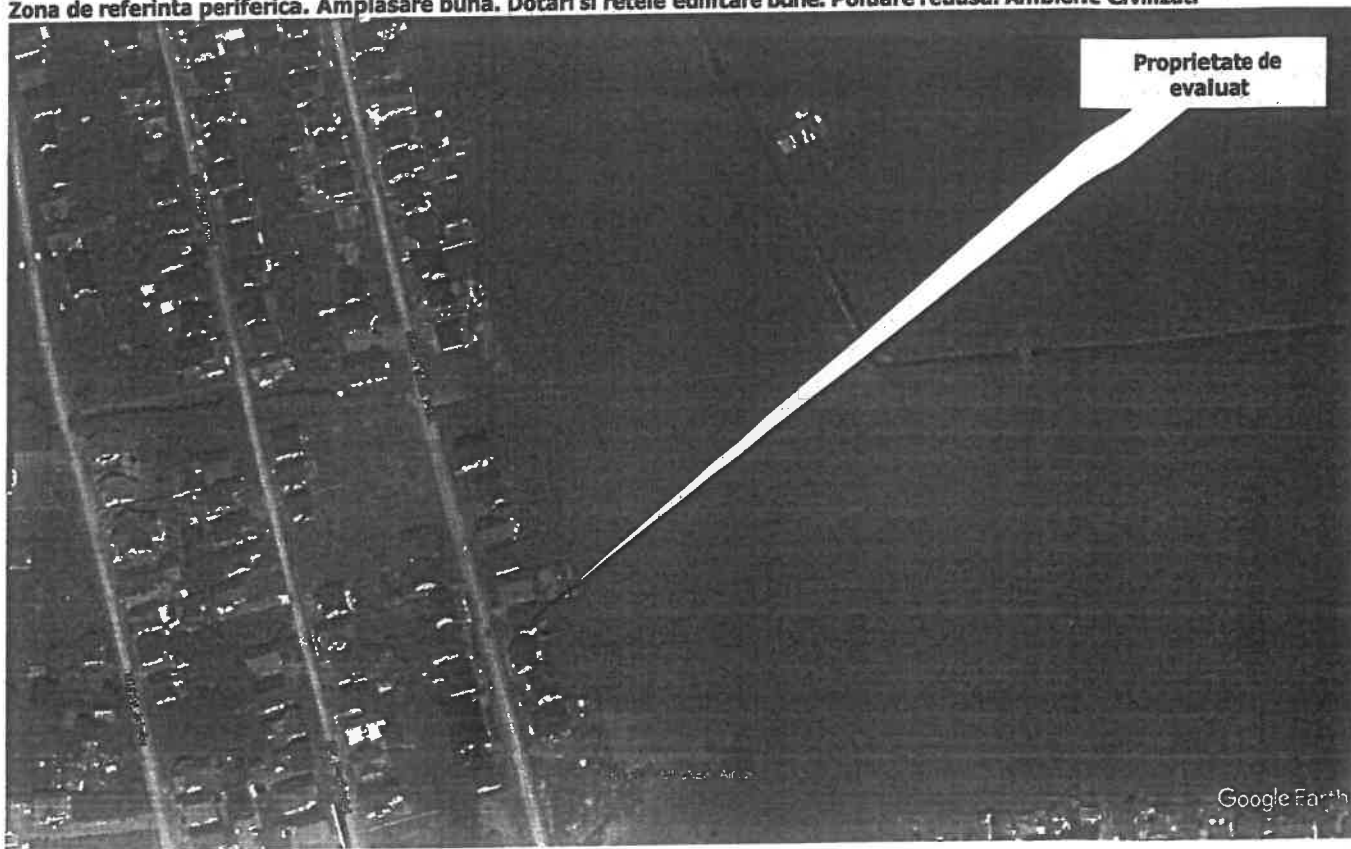
- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la est: proprietate privata;
- la vest: str. Mihai Pitei.

Terenul dispune de utilitati edilitare limitate:

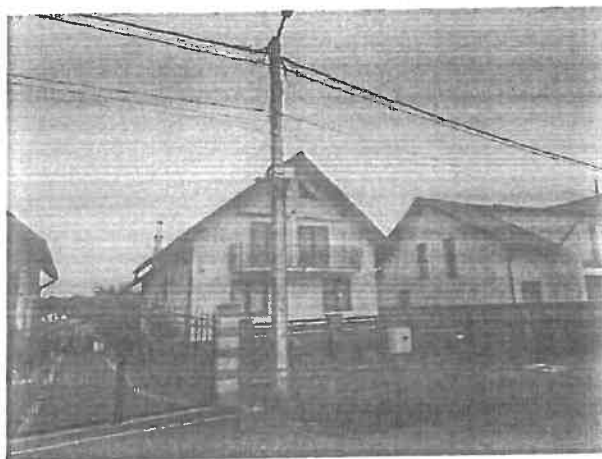
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa/ canalizare
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

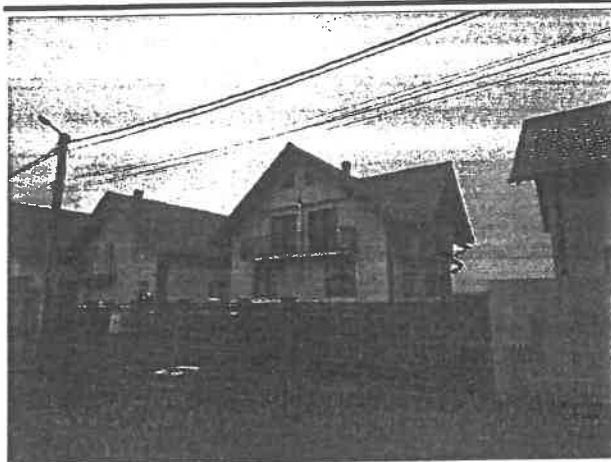
Concluzie:

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 vânzatori 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 motivările 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 criteriile 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 Radauți 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 Radauți 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, Radauți 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 administrațiilor 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 Radauți, 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 stare 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 Pitel, nr. 50, jud. Suceava	Radauți, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauți, str. Ciocarliel, jud. Suceava	Radauți, str. Stejarilor, jud. Suceava
	Proveniența informațiilor comparabile		storia.ro	publi24.ro	obx.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/ agenție imobiliară	ofertă de vânzare/ proprietar	ofertă de vânzare/ proprietar
3	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
4	Condiții de finanțare	plată integrală	plată integrală	plată integrală	plată 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 Pitel, nr. 50, jud. Suceava	Radauți, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauți, str. Ciocarliel, 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 dispun de rețea de gaz metan.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza 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. 32259, $S_{totala} = 300,00$ mp – Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 50, 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 lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criterii si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Mihai Pitel, nr. 50, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, str. Ciocarliei, jud. Suceava	Radauti, str. Stejarilor, jud. Suceava
Numar cadastral	32259			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	publ24.ro	cb.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. 50, 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
Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	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		10,26	5,89	4,75
Numar ajustari		3	3	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,380	0,190	0,143
PRET AJUSTAT		35,91	35,34	36,42
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			36,00 euro/mp	
Valoare totala teren rotunjit			54.832 lei	10.800 €



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

Teren intravilan, 2500mp, front 20ml, Radauti

67500 € 27 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	pavă
Împrejurimi:	Fără informații
Medii:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

BLITZ Romania

BLITZ

0684 383 777

Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Administratoarea acestui site este S.C. D31 Online Services S.R.L. (București) [Gmail](#)

Trmite mesajul

Publicitate

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavă
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Acest teren beneficiază de un front strădal generos de 20 ml, asigurând acces facil și o vizibilitate bună. Un avantaj major este prezența stălpului de curent chiar pe proprietate, simplificând semnificativ procesul de racordare la rețeaua electrică. De asemenea, celelalte utilități sunt disponibile în zonă, facilitând dezvoltarea viitoare a proprietății. Un alt atu important al acestei proprietăți este accesul rapid și facil la drumul care duce direct către centrul Rădăuților, asigurând o conectivitate excelentă cu principalele artere de circulație și puncte de interes din oraș și împrejurimi.

Datorită dimensiunilor sale și a locației, acest teren este ideal pentru construirea unei locuințe spațioase, a unei pensiuni sau chiar pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial de mici dimensiuni, oferind liniște și acces rapid la punctele de interes din oraș.

Va invităm la o vizionare!!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P1A8047



COMPARABILE IDENTIFICATE

publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-liniștită/9dg0472d9gd7/91274966827d762604.html?gl=1*19570av*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAjwkvbEBhApEiwAKUz6-sK57PcpwLzblc...

publi24.ro



Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

📍 Județul

☰ Toate categoriile



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

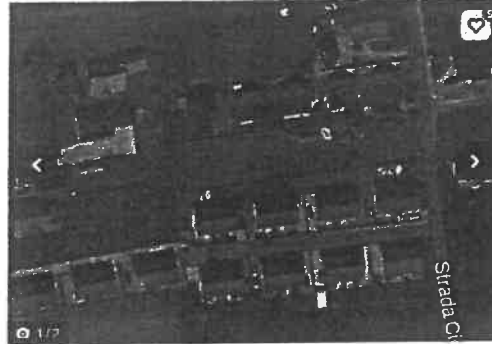
Teren intravilan zona liniștită !

3 100 EUR
negociabil

📍 Suczava, Rădăuți

📄 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?

Caracteri rămasă: 2539

📄 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-liniștită/9dg0472d9gd7/91274966827d762604.html?gl=1*19570av*_up*MQ_*_gs*MQ_*&gclid=CjwKCAjwkvbEBhApEiwAKUz6-sK57PcpwLzblc...

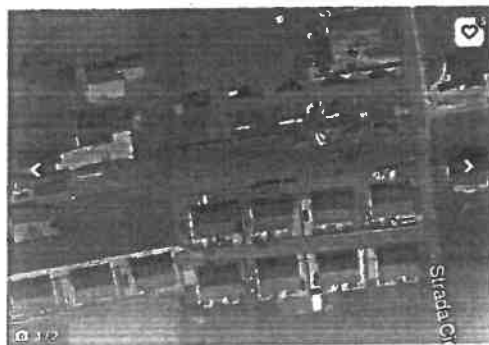
publi24.ro



Contul meu



+ Adaugă anunț



Lucien

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caracteri rămasă: 2539

📄 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

de vânzare teren intravilan zone în dezvoltare ,19 ari compus din doua parcele(vezi imaginea atașată), str ciocarnei(paralela cu str.Bogden Vodă), Rădăuți . Ușină lângă teren

ID anunț: 1710360093



<http://pl.ro/d/oferta/teren-intravilan-radauti-18-ari-loc-case-IDjF7w7.html>



Postat 06 septembrie 2025

60 000 €

PRIVAT 

rusu matei

Fe OIX din august 2022
Activ pe 31 august 2025

Trimite mesaj

☎ 074 964 8439

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCANTATE



Radauti

Sucrava



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 pe care le face el, la arsură.

Arată mai multe 

ob.ro/d/oferta/teren-intravilan-radauti-18-ari-loc-casa-IDjF7w7.html

Postat 06 septembrie 2025

Teren intravilan Rădăuți 18 ari loc casa

60 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica	Suprafata utila: 1800 m ²	Extravilan / Intravilan: Intravilan
-----------------	--------------------------------------	-------------------------------------

DESCRIZIONE

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 15m 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 invitam la o vizionare!!! 075818186sapte

ID: 290550669

Visualize: 578

Репортажи

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



rusu matei

Pe OLX din august 2022

Activ pe 31 august 2025

Trimite mesaj



074 964 8439





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți

**EXTRAS-DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32259 Rădăuți



TEREN intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Rădăuți, Loc. Rădăuți, Str. MIHAI PITEI, Nr. 50

Nr. crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	32259	300	Terenul este împrejmuit parțial cu gard din lemn cu funde de beton, gard fier, cu funde de beton, gard plasă cu funde de beton.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32259-C1	Jud. Suceava, UAT Rădăuți, Loc. Rădăuți, Str. MIHAI PITEI, Nr. 50	Nr. înscr. în cartea funciară: 5. Construită la sol: 163 mp; 5. Construită deasupra: 163 mp; Locuință P+M edificată în anul 2013.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27678 / 18/06/2024 Act Administrativ nr. 10, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI, din 02/02/2024 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota 1/1 1) PLAMADĂ MARIAN-CRISTINEL	A1.1
22606 / 25/04/2025 Act Administrativ nr. 69, din 31/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI; Act Administrativ nr. 6458, din 23/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota acțiunii 1/1 1) MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -DOMENIUL PRIVAT-	A1

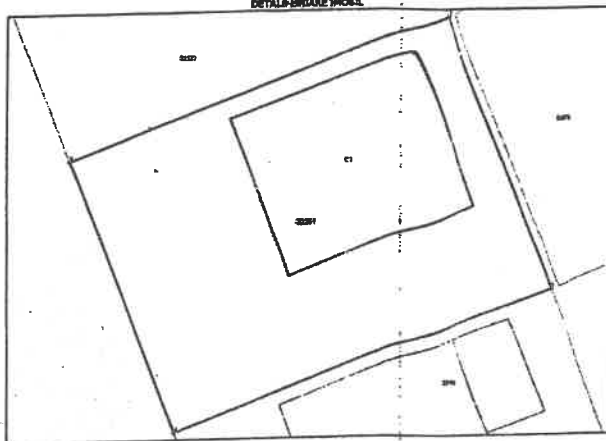
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
14719 / 03/09/2009 Act Administrativ nr. 133, din 23/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL (Proces-verbal din 03.08.2009); C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ pe durata existenței construcției	A1
1) PLAMADĂ MARIAN CRISTINEL	

TEREN

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
32259	300	Terenul este împrejmuit parțial cu gard din lemn cu funde de beton, gard fier, cu funde de beton, gard plasă cu funde de beton.

DETALII-SURSA IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosită	Destinație teren	Suprafața (mp)	Titlu	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	DA	300	-	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard din lemn cu funde de beton, gard fier, cu funde de beton, gard plasă cu funde de beton.

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32259-C1	construcție de locuință	83	Cu acte	5. Construită la sol: 163 mp; 5. Construită deasupra: 163 mp; Locuință P+M edificată în anul 2013.

lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.0
2	3	20.01

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	15.0
4	1	20.0

1) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Ștereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

2) Distanța dintre puncte este formată din segmente curbată de sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data soluționării,
29-04-2025
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ADRIANA-BRINDUSA ONCIU
(parafă și semnătură)

Referent,
(parafă și semnătură)



Incheiere Nr. 22606 / 25-04-2025



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți

Dosarul nr. 22606 / 25-04-2025

INCHIEIERE Nr. 22606

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeianu
Asistent: ADRIANA-BRINDUSA ONCIU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciară, în baza:

- Act Administrativ nr. 6458/23-04-2025 emis de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI;
- Act Administrativ nr. 69/31-03-2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI;

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
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 32259, înscris în cartea funciară 32259 UAT Rădăuți având proprietarii: COMUNA POLITICA RĂDĂUȚI în cota de 1/1 de sub B.1, PLAMADĂ MARIAN-CRISTINEL în cota de 1/1 de sub B.4;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI, -DOMENIUL PRIVAT-, sub B.5 din cartea funciară 32259 UAT Rădăuți;

Prezența se va comunica părților:

PLAMADĂ MARIAN-CRISTINEL
COMUNA POLITICA RĂDĂUȚI
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI

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

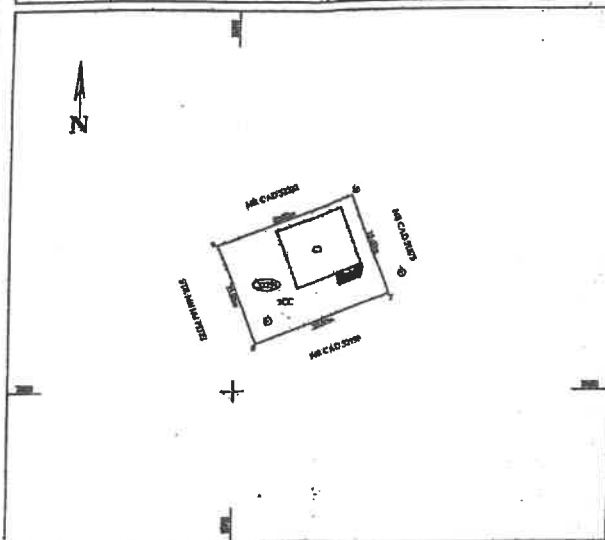
Data soluționării, Registrator, Asistent Registrator,
09-05-2025 Ovidiu Cristian Bordeianu ADRIANA-BRINDUSA ONCIU



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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata terenului a (prop)	Adresa Imobilului
32250	300 mp	Strada G. M. Radu, Str. Mihai Poni, Nr. 25, Jud. Suceava
Carta Fundata nr.	32250	Unitatea Administrativ-Teritoriala RADAUTI



A. Date tehnice si teren			
Nr. plan	Suprafata de teren	Suprafata terenului	Observatii
1	CC	300	Suprafata terenului este in conformitate cu planul de amplasament si delimitare.
Total		300	
B. Date tehnice si constructii			
Cod constructie	Constructie	Suprafata terenului de constructii	Observatii
C1	C1	30	Suprafata terenului de constructii este in conformitate cu planul de amplasament si delimitare.
Total		30	
Suprafata terenului de constructii		300 mp	
Suprafata terenului de constructii		300 mp	



Inspector
Duduleasa Georgeta

27/07/2024

Președinte de ședință,
Consilier local
GEORGE DAN MARCU



Secretar al municipiului,
Marinica SOREVI

MUNICIPIULUI RADAUTI
CENTRU CONTROL
FISCAL PREVENTIV PROPRIU
VENITURI
25 09 20

