

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Volovatului, fn, identificat cadastral cu nr. 59804, din CF nr. 59804, în suprafață totală de 20 mp către _____, beneficiara a 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. 99539/19.09.2025;
- rapoartele Serviciilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 99539/19.09.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrat cu nr. 99548/24.09.2025;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți;
- Raportul de evaluare nr. AEC 351/08/09/2025 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău receptionat la Primăria Rădăuți cu Procesul Verbal nr. 15034/15.09.2025;
- cererea depusă de d-na _____ la Primăria municipiului Rădăuți înreg. sub nr. 39202/03.07.2025 privind intenția de cumpărare a terenului de 20 mp situat în strada Volovatului, fn, Mun. Rădăuți;
- Fișa mijlocului fix
- Declarație acceptare pret nr. 42759/16.09.2025
- prevederile HCL 176/26.09.2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 14 parcele de teren;
- Prevederile Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- Prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Prevederile HCL nr. 185/18.12.2014 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru terenurile situate sub garajele construite și amplasate pe proprietatea privată a mun. Radauti și proprietatea statului (poz 161 din Anexa nr. 1)
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000(*republicată*) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. 1 lit. "a", art. 354, art. 355 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Volovatului, fn, identificat cadastral cu nr. 59804, CF 59804, în suprafață totală de 20 mp, către _____ CNP _____, domiciliată în municipiul Radauti, strada _____, nr. _____ sc. _____ ap. _____ jud. Suceava, beneficiara a dreptului de preemțiune.

Art. 2. (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către _____, CNP _____ în suprafață totală de 20 mp, în sumă totală de 1.360 Euro (valoarea nu include TVA) echivalentul în lei calculat la cursul BNR de la data facturării dar nu mai puțin de 6.905 lei, la care se va adăuga TVA-ul în cuantum de 21%, în baza raportului de evaluare întocmit de _____

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

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

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

Art. 4. Cumparatorul va achita integral prețul de vanzare 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.

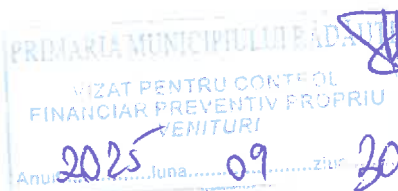
Art. 7 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

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. 229





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 59804

Stotala = 20,00 mp

RADAUTI, STR. VOLOVATULUI, F.N., JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:	MUNICIPIUL RADAUTI
UTILIZATOR DESEMNET:	U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI
CLIENT:	U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitoului 1; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



SEPTEMBRIE 2025

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:

Teren intravilan, cu N.C. 59804, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 20,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

Scopul evaluarii:

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

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:

Vanzare prin licitatie sau negociere directa.

Utilizatorul desemnat:

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

Instructiunile evaluarii:

Conform comenzii nr. 103/18.07.2025

Data evaluarii:

30.07.2025

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:

5,0770 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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. 59804, S_{totala} = 20,00 mp – Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	6.905 lei	1.360 €

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

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

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



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si conduziile 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 conduziile 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 experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

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 evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 59804, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava, cu suprafata totala de 20,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor - Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

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

Data estimării valorii este 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 si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a realizat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nicio servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau a proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au realizat in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost realizate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nicio forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active - Bunuri imobile

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

Glosar 2025



1.11. Materiale si surse de Informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la 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 pasibilă de sancțiuni, conform legii.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.07.2025, fiind un teren cu suprafata totala de 20,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafata totala de 20,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat integral de o constructie „garaj”. Accesul pe proprietate atat auto cat si pietonal este realizat pe latura vistica, prin intermediul unei alei de acces ce face legatura cu str. Volovatului (strada asfaltata), avand o deschidere de 3,10 m.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Vecinatati:

- la nord: proprietate privata;
- la sud: proprietate privata;
- la vest: alai de acces ce face legatura cu str. Volovatului;
- la vest: proprietate privata.

Terenul dispune de utilitati edilitare:
Rețea urbană de energie electrica

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

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



2.4. 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 său 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 supraofertă 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 **piața terenurilor imobiliare** din zona mediană 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 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 tin 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.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia. "CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a 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 mediană 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		
			Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
	Adresa	Radauți, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	Radauți, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauți, str. Mihai Viteaz, jud. Suceava	Radauți, zona centrală, jud. Suceava
	Proveniența informațiilor comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
	Preț de ofertă (euro/ mp)		95,24	101,28	105,69
1	Tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă de vânzare)		ofertă de vânzare/ agentie imobiliara	ofertă de vânzare/ agentie imobiliara	ofertă de vânzare/ agentie imobiliara
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
3	Condiții de finanțare	plată integrală	plată integrală	plată integrală	plată integrală
4	Condiții de vânzare	drept preemțiune chirie	de piață	de piață	de piață
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
6	Condiții de piață	data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării
7	Amplasament/ localizare	Radauți, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	Radauți, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauți, str. Mihai Viteaz, jud. Suceava	Radauți, zona centrală, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren proprietate (mp)	20,00	567,00	780,00	1.230,00
	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Restricții de construire	nu este adecvat pentru o dezvoltare imobiliară	adecvat pentru dezvoltare imobiliară	adecvat pentru dezvoltare imobiliară	adecvat pentru dezvoltare imobiliară
	Forma terenului	regulată	regulată	regulată	regulată
	Utilități	toate utilitățile din zonă	similar	similar	similar
	Acces	facil	facil	facil	facil
10	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
 2. Condițiile de vânzare respectiv, dreptul de preemțiune al chiriei, influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări negative de 25% pe toate comparabilele;
 3. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări $\pm 5\% \div 10\%$;
 4. Diferența de suprafață a imobilului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări pozitive de 10% pe toate comparabilele;
 5. Restricțiile de construire influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări negative de 10% pe toate comparabilele.
- 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. 59804, S _{totala} = 20,00 mp – Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	6.905 lei	1.360 €

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



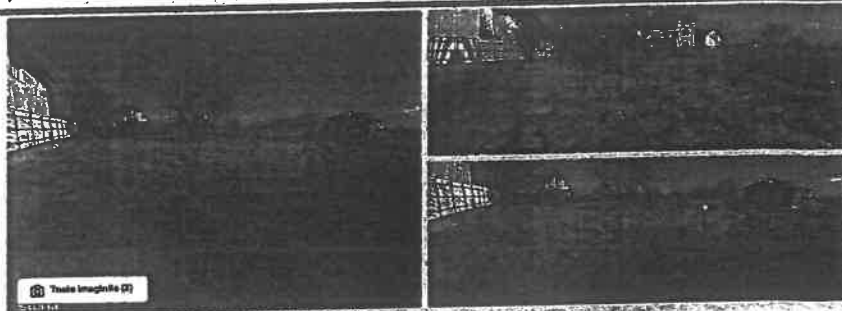
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criterii si elemente de comparare	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava	Radauti, str. Mihai Viteazu, jud. Suceava	Radauti, zona centrala, jud. Suceava
Numar cadastral	59804			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret de oferta (euro/ mp)		95,24	101,28	105,69
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-4,76	-5,06	-5,28
Pret ajustat (euro)		90,48	96,22	100,41
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	drept preamtiune chirie	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		67,86	72,16	75,30
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, str. Volovatului, F.N., jud. Suceava	similar	putin mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-3,61	-7,53
Suprafata teren proprietate (mp)	20,00	567,00	780,00	1.230,00
Ajustare (%)		10,00%	10,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		6,79	7,22	7,53
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	nu este adecvat pentru o dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara	adecvat pentru dezvoltare imobiliara
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-6,79	-7,22	-7,53
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	facil	facil	facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		0,00	-3,61	-7,53
Ajustare totala neta		0,00	-3,61	-7,53
Ajustare totala bruta		13,57	18,04	22,59
Numar ajustari		2	3	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,143	0,178	0,214
PRET AJUSTAT		67,86	68,56	67,77
Valoare teren (euro/mp) _rotunjit		68,00 euro/mp		
Valoare totala teren _rotunjit		6.905 lei 1.360 €		



COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/ro/oferta/5-67-ari-intravilan-calea-bucovinei-pretabil-rezidential-IDCCuZ7_gi=1*pxwyti*_gcl_aw*RONMLJE3NTcMTA2MTMuQ2p3S0NBancydIRGQmhBdUVpd0FGYVNd2x0VjZXRdD3TrRjccSpWNHBSQ9PcDhp



5,67 Ari intravilan | Calea Bucovinei | Pretabil Rezidential

54 000 € 96 €/m²

Bucuresti, Romania

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	567 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	50 x 70 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Daniel Vatarman
MEMO Estate
0767 532 000

Nume*

Număr de telefon*

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

Administrăm și acest date este S.C. O.K. Online Services S.R.L. (Rovio) găzduit

Trimite mesajul

Publicitate

storia.ro/ro/oferta/5-67-ari-intravilan-calea-bucovinei-pretabil-rezidential-IDCCuZ7_gi=1*pxwyti*_gcl_aw*RONMLJE3NTcMTA2MTMuQ2p3S0NBancydIRGQ

Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vindem un teren de 5,67 ari, situat pe Calea Bucovinei, intravilan 100%, perfect pentru construirea unei locuințe moderne și confortabile. Acest teren oferă toate condițiile necesare pentru a transforma vizul într-o realitate!

Caracteristici principale:

Suprafață: 5,67 ari (567 mp) - spațiu generos pentru construcție și amenajări exterioare.

Utilități disponibile:

Apă, gaz, electricitate și canalizare - toate utilitățile sunt aproape de parcelă, facilitând conectarea rapidă și fără bătăi de cap.

Acces facil:

Drum privat asfaltat, inclusiv cota-parte din drumul privat.

Podționare excelentă, cu acces rapid la zonele de interes din împrejurimi.

Locație privilegiată:

Zonă liniștită, perfectă pentru o locuință familială.

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

De ce acest teren?

Intravilan 100% - asigură siguranță și flexibilitate pentru construcție.

Utilități aproape de parcelă - economisești timp și resurse la conectare.

Acces rapid și facil - drum privat asfaltat, ideal pentru transportul materialelor și accesul zilnic.

Zonă liniștită și bine conectată - combinația perfectă între intimitate și acces la facilități.

Pret: 54.000 euro

Interesat?

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

Contact: Conștient

Locație: Calea Bucovinei, Râdăuți

ID INTERN: CP2297679

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

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



storiaro.ro/toferato/teren-1230-mp-in-radauti-central-IDzVnX.html?_gl=1*116u12e*_gcd_aw*RONMIJESIMzMSfjYzNzAwQ2p3S0NBaUfqZwZ2QmhcQUVpd0FISZuTWVjdjB4TZRreU0weGJoaURISHoyamruubzRyBENYUk4Nz

BLITZ BLITZ >

 Distribute Salvage

BLITZ Romania
BLITZ
B. 0264 885 777

Nutric[®]

Enviro

+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!

Administratorul acestor date este S.C. OUX OnLine Services S.R.L. (Bucuresti) info@oux.ro

Technical material

Teren 1250 m în Rădăuți - Central

130 000 € 106 €/m²

நெருப்படி, கும்பகோணம்

Teren de vânzare

The Learning

Localizare:

Supplemental URL:

Intravital

ഭൂമിയിലെ ജീവജാലങ്ങൾ

1241 cm⁻¹

istoria.ro/ro/oferta/teren-1230-mp-in-radauti-central-IdZvMx.html?_gl=1*116u12c*_gclid_aw*RONMLjE3MzMsM5MjYzNzAuQ2p3S0NBaUfQzVz2QmhCQUVpd0FkS2x0TW1jdjB4T2RreU0weGJoaUR

Improvement:

Abstract:

Προτάσεις:

Forå Informasjon

☎ **apd current**

☒ electricitate

④ canalizzare

⑤ 52

gentle

Descriscere

Blitz va prezintă un teren în inima oraşului Rădăuţi, perfect poziţionat pentru a vă îndeplini visele şi proiectele de dezvoltare imobiliară sau comercială. Situat într-o locaţie centrală, acest teren cu o suprafaţă generoasă de 1231 metri pătraţi este o oportunitate unică pe piaţa imobiliară locală.

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

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

Fiind situat în centrul oraşului Rădăuţi, acest teren beneficiază de toate avantajele vieţii urbane, inclusiv accesul facil la magazine, restaurante, instituţii educaţionale şi de sănătate, făcându-l ideal pentru cei care doresc să se bucure de confortul şi facilităţile oraşului.

Vă așteptăm la vizionare!





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 59804 COPIE

Carte Funciară Nr. 59804 Radauti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. VOLOVATULUI

Nr. cadastral Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	59804	20	Teren imprajmut; Terenul este delimitat de zidurile de beton ale garajului.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	59804-C1	Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. VOLOVATULUI	Nr. nivelului: 5; constructia la sol: 20 mp; 5; constructia deasurata: 20 mp; Garaj P edificat in anul 1994.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
67749 / 19/12/2024 Act Administrativ nr. HCL 176 / din 26.09/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Radauti; Act Administrativ nr. 17980-completat din 2.11/2024 emis de Primaria Mun. Radauti;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) MUNICIPIUL RADAUTI, domiciliul Privat	
17195 / 27/03/2025 Act Administrativ nr. 607 / din 14.03/2025 emis de Primaria Mun. Radauti;	A1.1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) MUTESCU-SPINU MARIA 2) MUTESCU-SPINU CRISTINA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind drepturile limitate dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

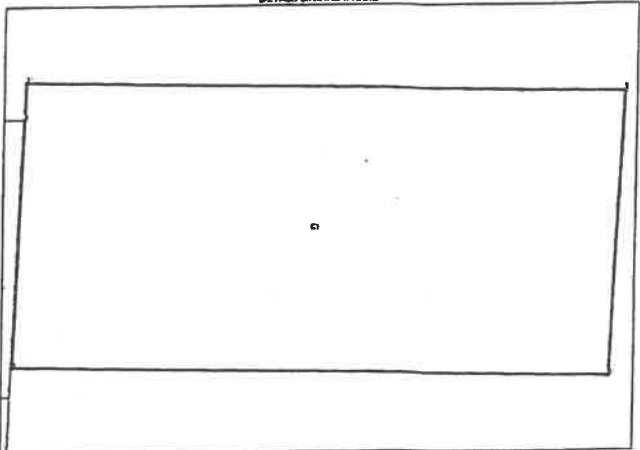
Carte Funciară Nr. 59804 Comuna/Craș/Municipiul Radauti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
59804	20	Terenul este delimitat de zidurile de beton ale garajului.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIU LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Nr. cadastral	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	D1	-	-	-	Terenul este delimitat de zidurile de beton ale garajului.

Date referitoare la constructii

Crt	Nr. cadastral	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	59804-C1	constructii anexa	20	Cu acte	Nr. nivelului: 5; constructia la sol: 20 mp; 5; constructia deasurata: 20 mp; Garaj P edificat in anul 1994.

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
1	2	6.374
2	3	0.4
3	4	2.7

sedinta,
Consiliu Local
GEOARDE-DAN MACU



Secretar al municipiului,
Marinica SOFRONI

Carte Funciară Nr. 59804 Comuna/Craș/Municipiul Radauti

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
4	5	6.37
5	1	3.099

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la cel mai apropiat milimetru.

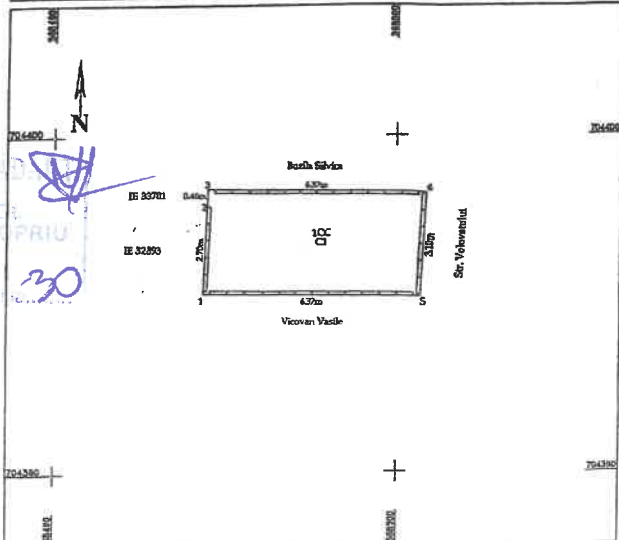
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbatate ce sunt mai mici decât valoarea milimetru.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59804	20 mp	Intravilan Mun. Radauti, Str. Volovatului, Jud. Suceava

Carte Funciară nr. 59804 Unitatea Administrativ Teritorială RADAUTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parca	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CC	20	Terenul este delimitat de zidurile de beton ale garajului.
Total		20	

B. Date referitoare la constructii

Crt	Destinatie	Suprafata constructa la sol (mp)	Observatii
C1	CA	20	Suprafata constructa la sol: 20 mp; Garaj P edificat in anul 1994.
Total		20	

C. Date referitoare la teren

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Observatii
59804	20 mp	Terenul este delimitat de zidurile de beton ale garajului.

Exemplu: SUPUNAR GEORGETA

Inspector

Cartea funciară nr. 59804 Comuna/Craș/Municipiul Radauti
Data 67749/2024

