

HOTĂRÂRE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava a imobilului teren în suprafață de 250 mp, situat în Rădăuți, str. Ing. Andronic Motrescu, județul Suceava, identificat cadastral cu nr. 51497 din CF nr. 51497 Rădăuți și aprobarea vânzării directe a acestui teren către Șpac Vladimir Florin, beneficiar al dreptului de preemțiune

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului Loghin Bogdan-Andrei înregistrat cu nr. 99037 din 23.01.2025;
- Raportul Serviciului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului nr. 99037 din 23.01.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local nr. 99099 din 19.02.2025 și nr. 99101/19.02.2025;
- Solicitarea numitului Șpac Vladimir-Florin înregistrată cu nr. 45181/18.11.2024;
- Prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:100;
- Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Rădăuți la cererea nr. 59593/13.11.2024;
- Raportul de evaluare nr. AEC 51/14.02.2025 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău înregistrat la Primăria Rădăuți cu nr. 99085/14.02.2025;
- Fișa mijlocului fix
- Declarația de acceptare preț înregistrată cu nr. 99086/14.02.2025;
- 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.
- Procesul-Verbal al Comisiei specială de inventariere a domeniului public și privat al UAT Rădăuți înregistrat la Primăria municipiului Rădăuți sub nr. 582/15.01.2025;
- prevederile H.C.L. nr. 27/27.03.2008 privind atribuirea unui numpr de 53 de parcele de teren pentru tineri în condițiile Legii nr. 15/2003, modificată și completată;
- prevederile art. 354, art. 355, art. 358, art. 755, art. 756, art. 761 alin. (3) și ale din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 36 alin. (1) și art. 26 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, ale art. 553, 557 alin. (2) și art. 1138 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia nr. 332/2016 a Curții Constituționale a României;
- prevederile art. 41 alin. 5[^]2 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, modificat prin art. 27 din Legea nr. 105/17.05.2019;
- adresa Ministerului Finanțelor Publice nr. 657553/31.01.2025 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 1975/06.02.2025;
- Adresa Ministerului Agriculturii nr. 146786/15.06.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 10304/20.06.2023;
- Adresa Direcției Generale Investiții, Achiziții Publice și Servicii Interne nr. 180631/22.02.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 3572/24.02.2023;
- Adresa Ministerului Economiei nr. 40422/07.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr.4062/07.03.2022;

- Adresa Serviciului de Pază și Protecție nr. N548/22.02.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 3825/03.03.2023;
- Adresa Serviciului de Telecomunicații Speciale nr. 260436/27.02.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4018/02.03.2023;
- Adresa Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 2757/07.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4098/08.03.2022;
- Adresa Ministerului Afacerilor Externe nr. N2-2/1982 din 02.03.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4808/15.03.2023;
- Adresa Administrației Patrimoniului Protocolului de Stat nr. 2873/01.03.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 3927/04.03.2022;
- Adresa Direcției Domenii și Infrastructuri nr. 21557/27.02.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4428/09.03.2023;
- Adresa Ministerului Energiei nr. 170625/11.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4811/18.03.2022;
- Adresa Ministerului Afacerilor Interne nr. 564162/27.02.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4429/09.03.2023;
- Adresa Ministerului Transporturilor și infrastructurii nr. 4405/13.03.2023, Adresa Companiei Naționale de Administrare a infrastructurii rutiere nr. 17966/10.03.2023, Adresa Companiei Naționale de Căi Ferate nr. 1/5/187/07.03.2023 și Adresa Spitalului Clinic Căi Ferate Iași nr. 2475/24.02.2023, înregistrate la Primăria Rădăuți sub nr. 4883/16.03.2023;
- Adresa Serviciului Român de Informații nr. 70979/15.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4751/17.03.2022;
- Adresa Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor nr. DGEIA/4678/BT/23.03.2023 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 5675/30.03.2023;
- Adresa Unității Secretariat General nr. 76981/07.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4343/15.03.2022;
- Adresa Ministerului Apărării Naționale nr. A1969/01.03.2022 înregistrată la Primăria Rădăuți sub nr. 4300/10.03.2022;
- H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;
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, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Rădăuți, județul Suceava al terenului în suprafață de 250 mp situat în municipiul Rădăuți, str. Ing. Andronic Motrescu, județul Suceava, identificat cadastral cu imobilul nr. 51497 din Cartea Funciară nr. 51497 Rădăuți, intabulat drept de proprietate – Comuna Rădăuți, cota actuală de 1/1, cu drept de folosință în favoarea numitului ..

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Ing. Andronic Motrescu, identificat cadastral cu nr. 51497, CF 51497, în suprafață totală de 250 mp, către _____ CNP _____, domiciliat în municipiul _____, strada _____ nr. _____ bl. _____, et. _____, ap. _____, beneficiar al dreptului de preemțiune.

Art. 3. (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 2 către _____, în suprafață totală de **250 mp**, în sumă totală de **42.297 lei** echivalentul a **8.500 Euro** (valoarea nu include TVA), la care se va adăuga TVA-ul în suma de **8.036,43 lei**, în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. “CONSULTING” SRL Bacău în luna februarie 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. 4. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare – cumpărare în formă autentică și de înscriere în cartea funciară pentru suprafața de teren descrisă la art. 2, vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data primirii de la Primăria municipiului Rădăuți a extrasului de carte funciară în care dreptul de proprietate asupra terenului identificat la art. 1 va fi intabulat pe UAT Municipiul Rădăuți – domeniul privat.

Art. 6. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare - cumpărare.

Art. 7. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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,
Romeo-Gheorghe GALAN

Rădăuți, 20.02.2025
Nr. 31



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al municipiului,
Marinică SOFRONI



A E C

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

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter
004/491/2007, CUI 21331864, Tel: 0722 - 699.049 Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Consiliul Local al Municipiului Radauti

Nr. 93085 din 14.02.2025

și conține 20 pagini.

Nr. A.E.C. 51/14.02.2025



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 51497

Stotala = 250,00 mp

**RADAUTI, STR. INGINER ANDRONIC MOTRESCU, F.N.,
JUD. SUCEAVA**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

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



FEBRUARIE 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. 51497, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 250,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Inginer Andronic Motrescu, 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. 10/29.01.2025

Data evaluarii: 12.02.2025

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 4,9770 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 Evaluatoresilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 12.02.2025, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51497, $S_{totala} = 250,00$ mp – Radauti, str. Inginer Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava	42.297 lei	8.500 €

Nota 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.

Nota 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
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 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 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 EVALUARII

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

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

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

1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, Intravilan, N.C. 51497, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Inginer Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava, cu suprafata totala de 250,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

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

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Definirea valorii și data estimării

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

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

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 - Cadrul general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un 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 estimarii valorii este 12.02.2025.

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 12.02.2025, respectiv: 1 euro = 4,9770 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).

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

- Certificat de funciara;
- plan de amenajament 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 acestora;
- 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 parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au realizat in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost realizate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nicio forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existente pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventuale informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- Conform extrasului de carte funciara, terenul figurează în categoria de folosință pășune, însă în planul de amplasament și delimitare este identificat ca fiind destinat curții construcții, ceea ce sugerează o posibilă discrepantă între statutul oficial al terenului și utilizarea sa efectivă în planul urbanistic. În acest context, se vor depune demersurile necesare pentru actualizarea extrasului de carte funciara, în vederea alinierii acestuia la realitatea utilizării terenului conform reglementărilor urbanistice actuale.
- Valoarea evaluata 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. Declaraarea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022**.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință al evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri Imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.11.2. Informații colectate de evaluator

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

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

1.12. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale. Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât Primăria Mun. Radauți) 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. Radauți), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nicio circumstanță. Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

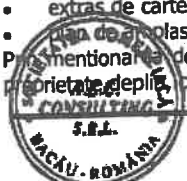
2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 12.02.2025, fiind un teren cu suprafața totală de 250,00 mp, amplasată în intravilanul Mun. Radauți, str. Inginer Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una median - periferică.

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

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

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



2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafata totala de 250,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat partial de o constructie (locuinta) si in rest de vegetatie.

Caracterul edilitar al zonei:

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

Vecinatati:

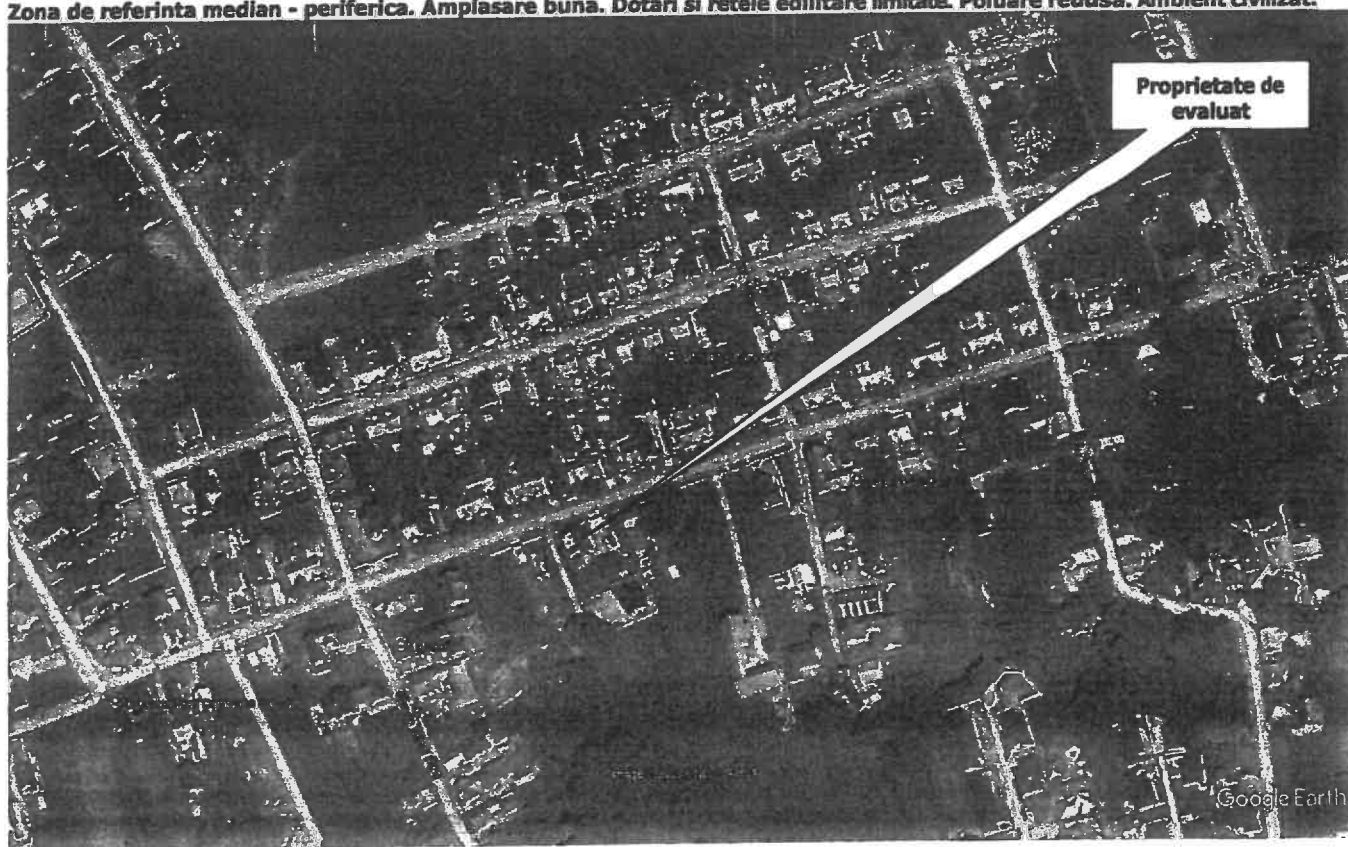
- la nord: str. Andronic Motrescu;
- la sud: proprietate privata;
- la est: proprietate privata;
- la vest: str. Vanatorilor.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare:

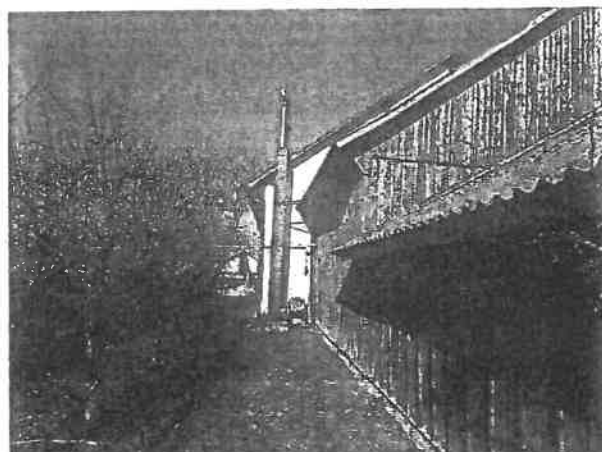
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa/ canalizare
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta median - periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare limitate. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO





2.4. Piata specifica

2.4.1. Piata specifica proprietatii imobiliare

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de piață, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii joși, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piața imobiliară, spre deosebire de piețele eficiente, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor imobiliare, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona median - periferică a Municipiului Rădăuți și zonele adiacente acestora.

2.4.2. Prognoze pentru piața imobiliară în 2024. Analiza cererii și ofertei

În 2025, piața terenurilor din România se află într-un moment de echilibru între cerere și oferta, cu tendințe vizibile în diferite sectoare.

Cererea de terenuri este condusă în principal de dezvoltări rezidențiale, în special în orașele mari precum București, Timișoara, Brașov și Constanța. Creșterea populației urbane și cerințele de locuințe au determinat un interes crescut pentru terenuri în zonele periferice ale orașelor mari și pe lângă arterele majore de transport. Sectorul industrial și comercial, în special pentru parcuri logistice și centre de distribuție, este în expansiune, având în vedere modernizarea infrastructurii rutiere și creșterea cererii de spații pentru comerțul online. De asemenea, sunt vizibile proiecte imobiliare în zonele economice emergente ale țării.

Oferta de terenuri este mai largă în 2025 comparativ cu anii anteriori, susținută de proprietarii care au nevoie de lichidități sau de dezvoltatori imobiliari care vând terenuri pentru a-și optimiza portofoliile. În multe zone, terenurile din jurul autostrăzilor sau la ieșirile din oraș devin tot mai atractive pentru investitori. Cu toate acestea, există încă bariere administrative și legislative care pot întârzia dezvoltarea acestora, iar incertitudinea economică, inclusiv costurile crescute de construcție și inflația, reprezintă riscuri semnificative pentru dezvoltatori.

Perspectivă pentru 2025 indică o creștere moderată a economiei, de aproximativ 2%, ceea ce ar putea stimula în continuare cererea pe piața terenurilor, în special pentru proiectele rezidențiale și comerciale. În același timp, sectorul imobiliar trebuie să țină cont de provocările precum creșterea prețurilor materialelor de construcție, instabilitatea economică globală și cerințele de sustenabilitate ale noilor proiecte. Totuși, tranziția către soluții sustenabile și digitalizarea proceselor administrative ar putea oferi oportunități semnificative pe termen lung.

În concluzie, piața terenurilor din România în 2025 este echilibrată, cu o cerere susținută, dar cu provocări legate de birocrație și condițiile economice globale. Dezvoltatorii trebuie să navigheze cu atenție printre aceste dinamici pentru a valorifica oportunitățile de investiții, în special în zonele cu infrastructură dezvoltată și acces rapid la marile orașe.

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 profitabilă 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 median - periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială, clădiri aflate în starea bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație rezidențială.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 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 ca 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:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Berestei, jud. Suceava, având suprafața totală de 5.250,00 mp, formă regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 27,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul publi24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Jalcău, jud. Suceava, având suprafața totală de 6.900,00 mp, formă regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 30,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul publi24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, amplasat în Radauți, str. Putnei, în zona liceului agricol, jud. Suceava, având suprafața totală de 2.250,00 mp, formă regulată, constructibil, dispune de toate utilitățile din zonă și acces facil. Oferta de vânzare valabilă la data evaluării: 38,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Nota: Conform informațiilor transmise de proprietar, prețul de vânzare al terenului este de 38,00 euro/ mp.

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. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări $\pm 10 \div 20\%$;
3. Diferența de suprafață a imobilului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% pe comparabilele 1 și 2 și o ajustare pozitivă de 5% pe comparabila 3.

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 calculului efectuat, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 12.02.2025, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 51497, $S_{totala} = 250,00$ mp – Radauti, str. Inginer Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava	42.297 lei	8.500 €

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.

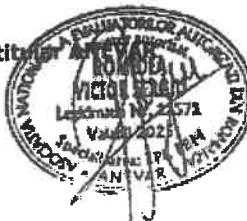
A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

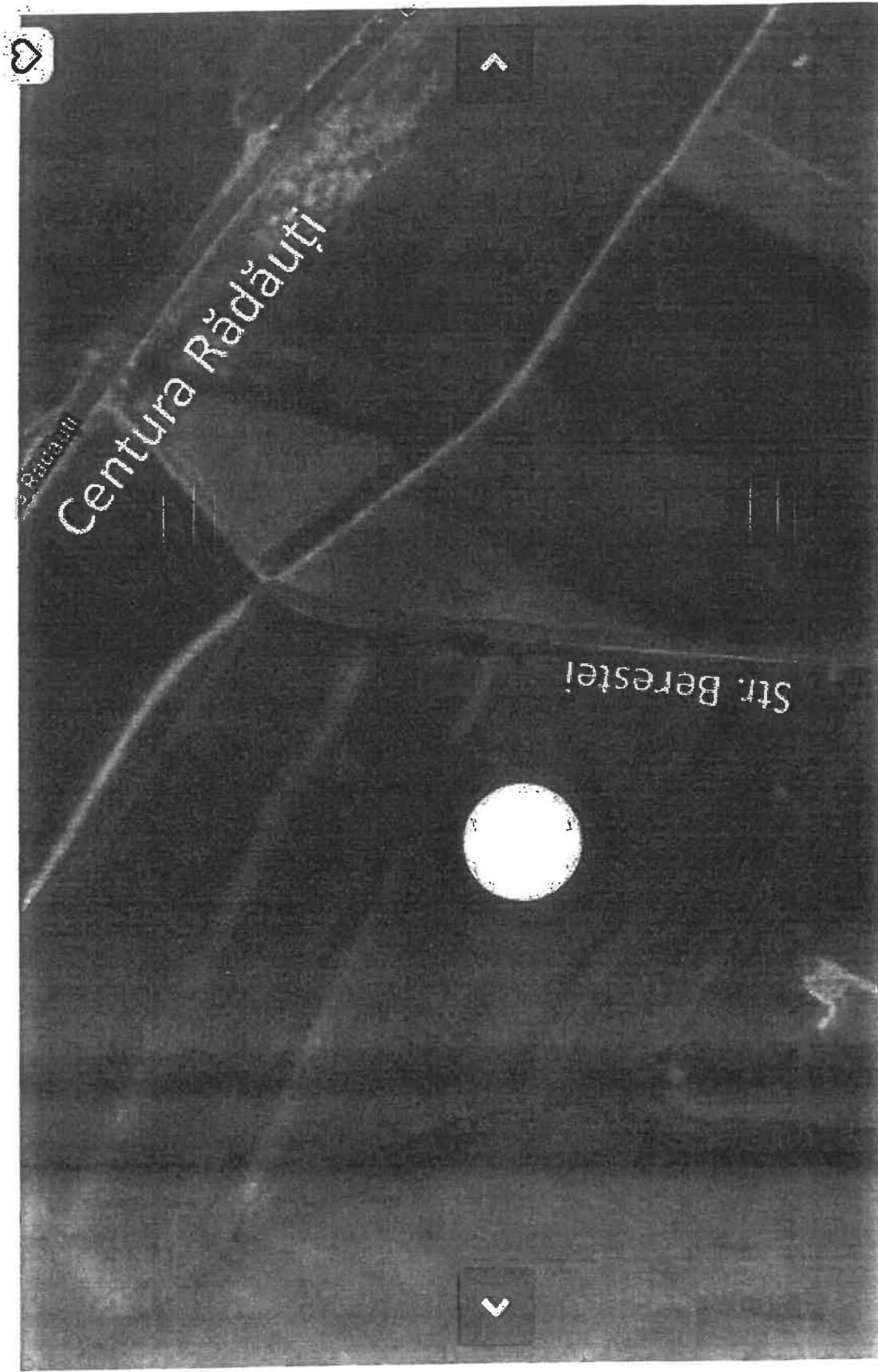
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava	Radauti, str. Berestel, jud. Suceava	Radauti, str. Jalcu, jud. Suceava	Radauti, str. Putnei, in zona linceului agricol, jud. Suceava
Numar cadastral	51497			
Provenienta informatii comparabile		publ124.ro	publ124.ro	obc.ro
Pret de vanzare (euro/ mp)		27,00	30,00	38,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ proprietar Nota: Conform informatiilor transmise de proprietar, pretul de vanzare al terenului este de 38,00 euro/ mp
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,35	-1,50	-1,90
Pret ajustat (euro)		25,65	28,50	36,10
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	28,50	36,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Andronic Motrescu, F.N., jud. Suceava	mult mai slab	mai slab	mai bun
Ajustare (%)		20,00%	10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		5,13	2,85	-3,61
Suprafata teren proprietate (mp)	250,00	5.200,00	6.900,00	2.200,00
Ajustare (%)		10,00%	10,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		2,57	2,85	1,81
Destinatia	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 din zona	toate din zona	toate din zona	toate din zona
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
TOTAL AJUSTARI		7,70	5,70	-1,81
Ajustare totala neta		7,70	5,70	-1,81
Ajustare totala bruta		7,70	5,70	5,42
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,285	0,190	0,143
PRET AJUSTAT		33,35	34,20	34,30
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			34,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			42.297 lei	
			8.500 €	

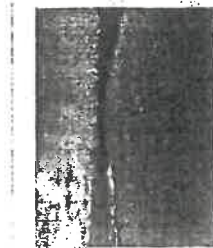
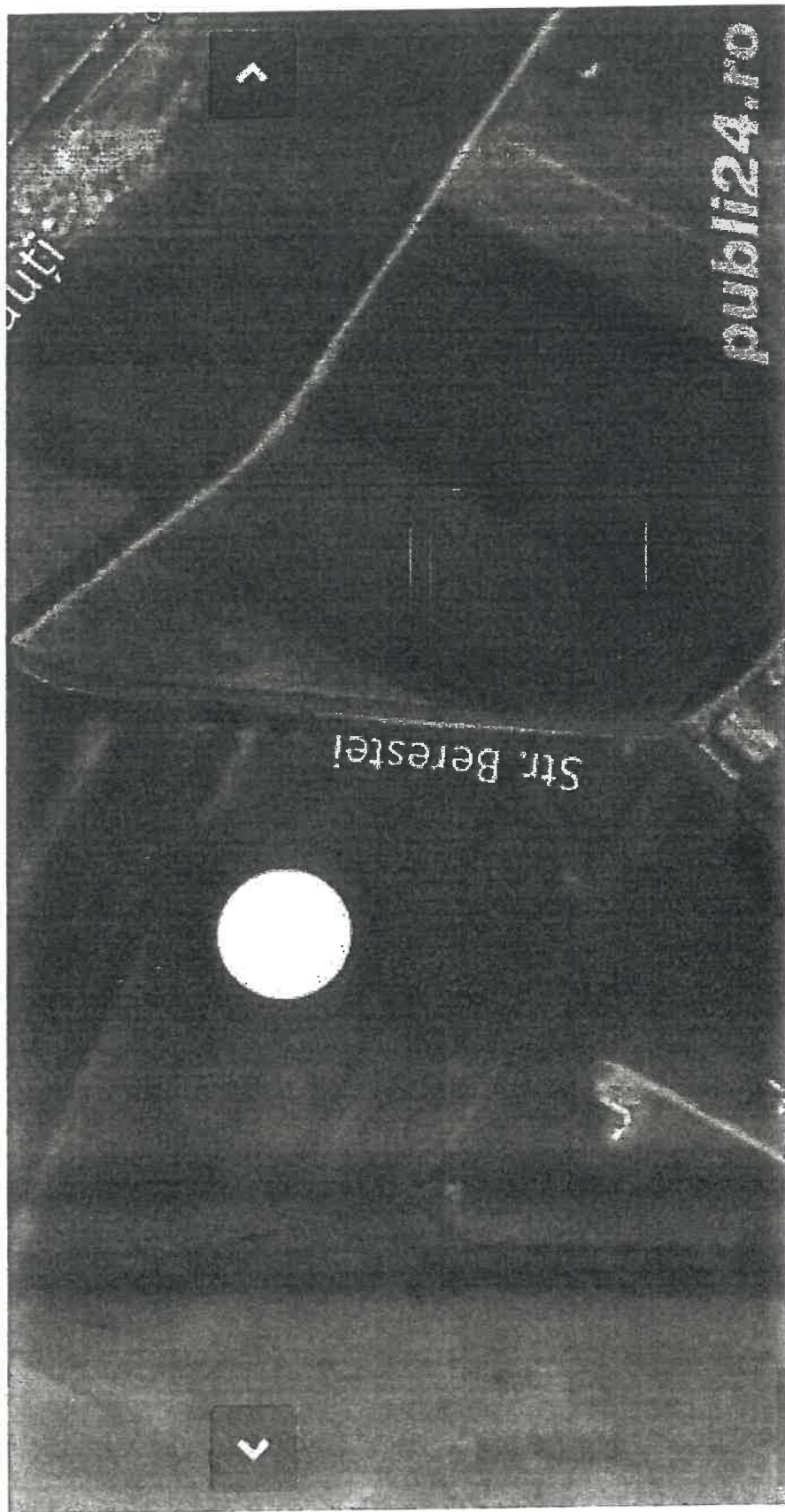
10

Teren de vanzare - 52 ari

2 700 EUR

☉ Suceava, Radauti ☉ Vezi pe hartă



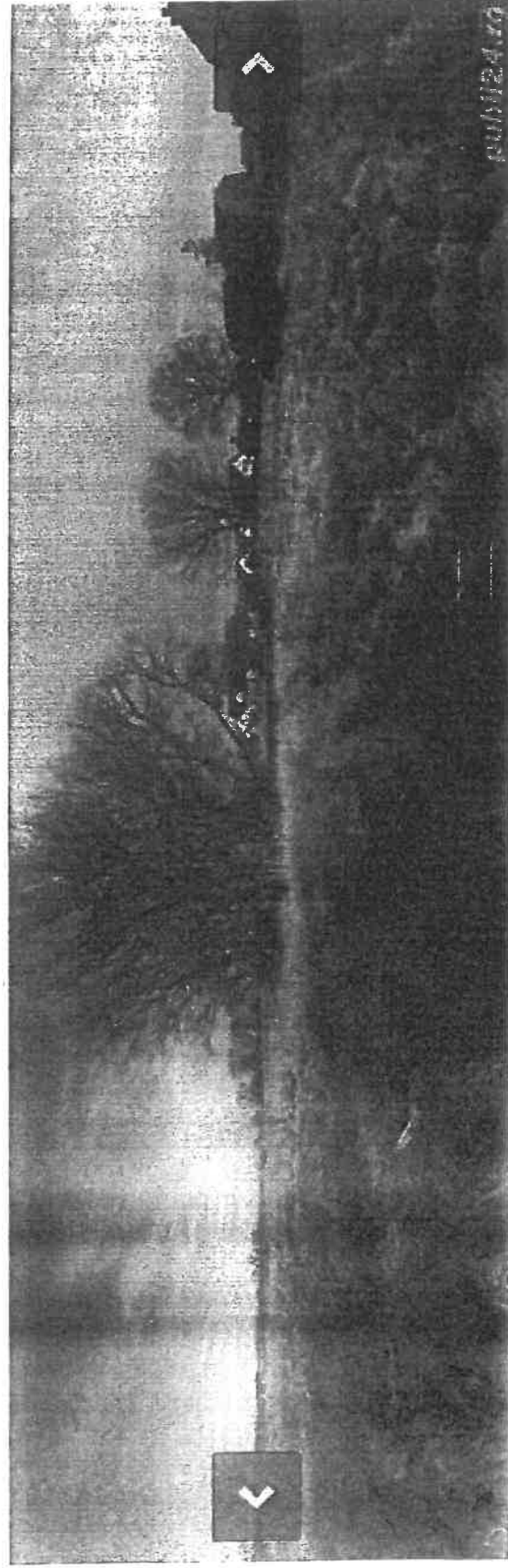


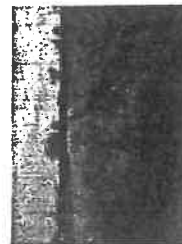
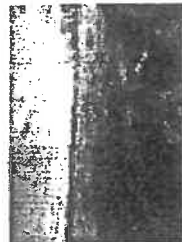
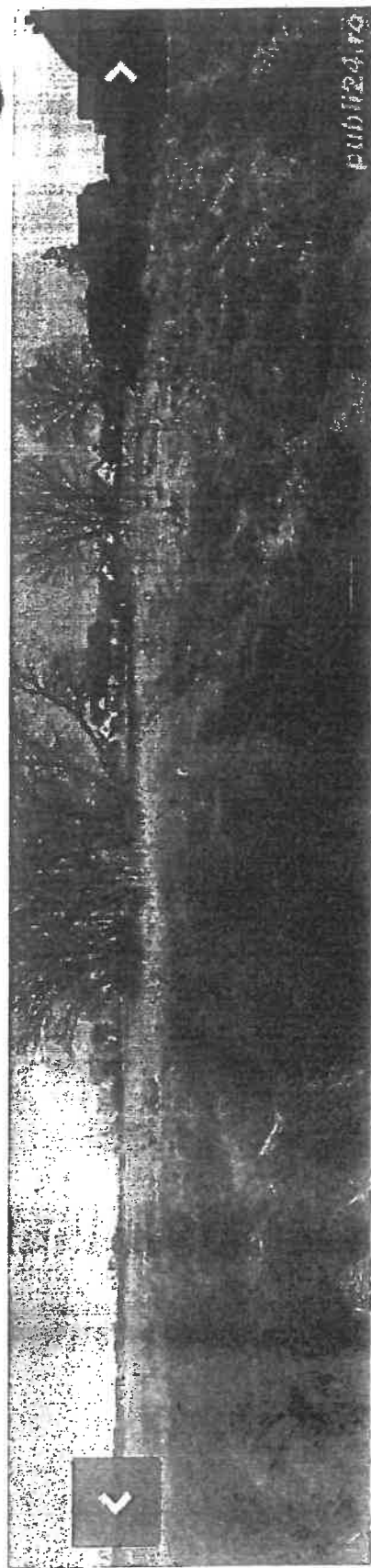
Teren de vanzare - 52 ani

Oportunitate: Teren intravilan de vânzare - 69 Ari - Rădăuți

3 000 EUR negociabil

☉ Suceava, Rădăuți ☉ Vezi pe hartă





Descriere

Oportunitate unică:

Teren intravilan de vânzare,
str Jalcau, Rădăuți

69 ari,
deschidere la drum 26.5 metri.

PRIVAT



LOCALI



DREPTI

Accest 2





Mesaje



Teren de vânzare intravilan Radauti

40 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare 22 de ari intravilan radauti zona liceul agricol la drumu principal deschidere 16 metri preț 3800 pe ar, mai multe detalii la telefon!

ID: 260465687

Vizualizări: 1020

Raportează



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51497 Radauti

Nr. cerere	59593
Ziua	13
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182511335



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 16
Nr. topografic: 6

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Radauti, Str. ING. ANDRONIC MOTRESCU, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51497		250	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6929 / 19/05/2008			
Lege nr. 23/1873:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
	1) COMUNA RADAUTI		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 18904)		

C. Partea III. SĂRCINI

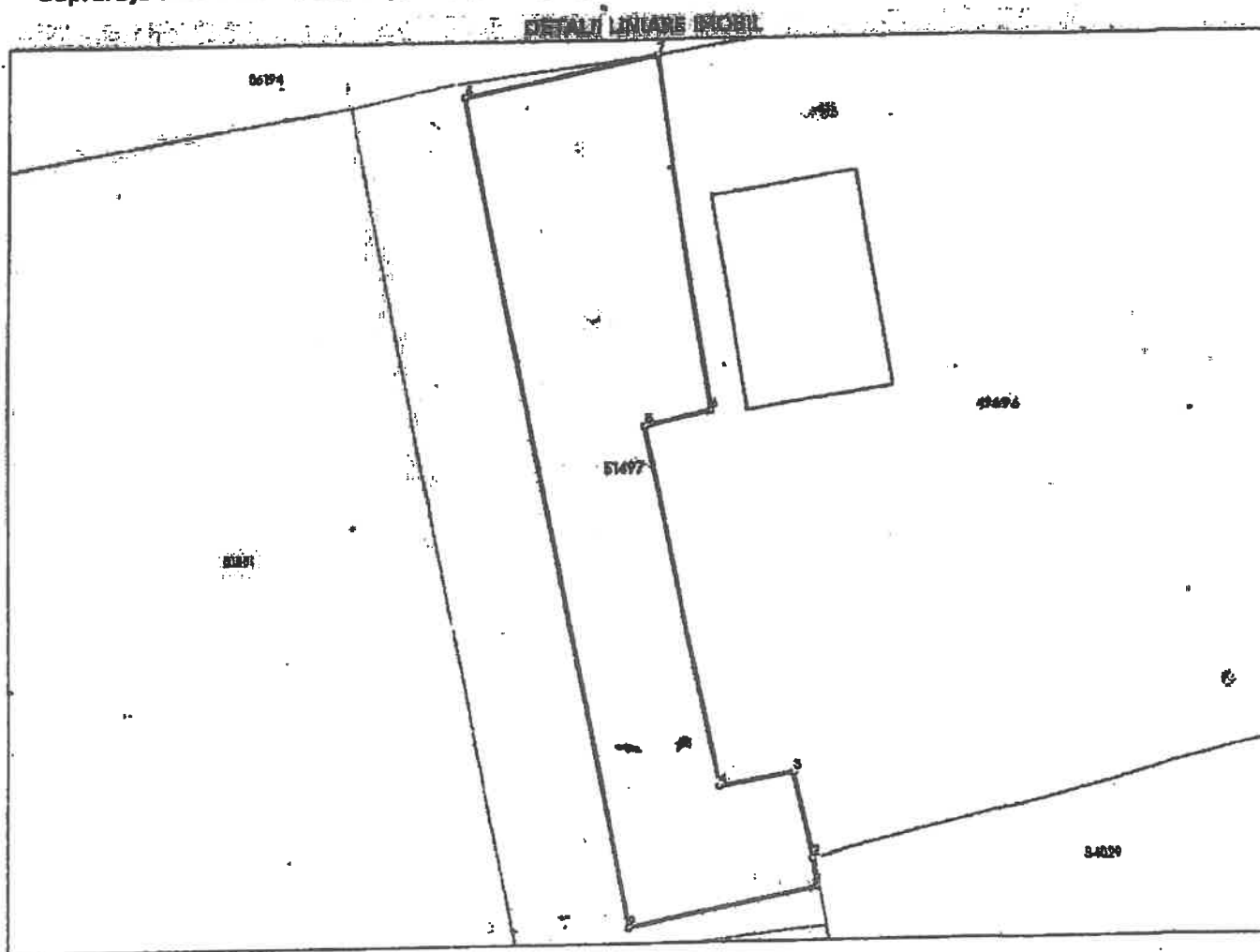
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
6929 / 19/05/2008			
Hotărare nr. 27, din 27/03/2008 (proces verbal din 08.04.2008);			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA		A1
	1) SPAC VLADIMIR FLORIN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 18904) gratuită pe durata existenței construcțiilor		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
51497	250	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	250	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	1.226
2	3	3.853
3	4	3.286
4	5	16.034
5	6	2.931
6	7	15.715

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.411
8	9	36.984
9	1	8.279

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

Certific că prezentul extras corespunde cu 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Bon fiscal nr.2/13-11-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
15-11-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Scara 1:100

NR CAD 56194
STR ANDRONIC MOTRESCU
8.41m

16

3.80m

11.65m

NR CAD 49696

0.27m

102.93m

1CC

STR VANATORULOR DRUM

35.98m

51497

16.03m

3.29m

11

3.85m

1.23m

13

14

8.28m

NR CAD 56772

15

Nr. parcela		Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	A. Date referitoare la teren	
1		CC	250	Mentiuni Terenul este imprejmuit partial cu gard din tabla si fier cu fundatie beton	
Total			250		

Cod constr.	Valoarea de impozitare [lei]	Suprafata construita la sol [mp]	B. Date referitoare la constructii	
C1	CL	46	Mentiuni Suprafata constr. desfasurata = 92 mp Locuinta P+M	
Total				

Executant: **DUBUSMAN GEORGEA**
 Confirm executarea masurarii terenului la teren
 Intocmirea documentatiei cadastrale si a planului de amenajare a terenului

Suprafata masurata = 250 mp
 Suprafata construct = 250 mp

Inspector
 Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si parafa

Data
 Secretar al municipiului, **SOFRONI**

Presedinte de sedinta,
 Consilier local **ROMEO DUCURGHIE**

2025 02 24