

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui număr de 4 imobile, aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,
Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 99096/24.02.2026;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul primăriei municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 99096/24.04.2026;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrat cu nr. 99166 din 26.03.2026;
- prevederile H.C.L. nr.104/27.05.2021 *pentru aprobarea Regulamentului și a Modelului Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava*
- prevederile H.C.L nr. 213/30.10.2024 *privind desemnarea unor reprezentanți ai Consiliului Local al municipiului Rădăuți care să facă parte din comisia de vânzare prin licitație publică a imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Rădăuți, modificata și completata prin H.C.L nr. 107/14.04.2025.*
- Adresa nr. 2118/26.02.2026 a Comisiei Legii nr. 10/2001.
- Rapoartele de evaluare întocmite de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr. 18/29.01.2026, nr. 19/29.01.2026, nr. 20/29.01.2026, nr. 21/29.01.2026 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Extrase de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți;
- planuri de amplasament și delimitare a imobilului respectiv RLV-uri scara 1:200, 1:500, 1:1000 și de încadrare în zona scara 1:1000, 1:100;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. "c", alin. (6), lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit."a", art. 354, art. 355 și art. 363 din O.U.G . nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui număr de 4 imobile aflate în proprietate privată a municipiului Rădăuți, județul Suceava, identificate conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în conformitate cu normele legale în domeniu.

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de A.E.C Consulting S.R.L Bacău nr. 18/29.01.2026, 19/29.01.2026, 20/29.01.2026, 21/29.01.2026 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare-cumpărare în forma autentică pentru suprafețele de teren descrise în Anexa la prezentul proiect de hotărâre, vor fi suportate de cumpărători.

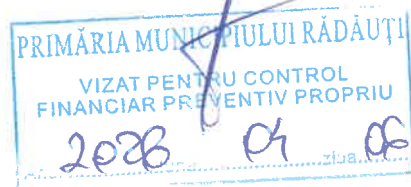
Art. 4. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți să semneze actele de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Cezar-Ciprian ȚAREVICI

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiului
Marinică SOERONI

Rădăuți, 26.03.2026
Nr. 37



Anexa la H.C.L. nr. 37/26.03.2022

Nr	Adresa imobil	C.F.	Nr.	Suprafață	Valoarea de începere a	Taxa de participare la licitație	Garanția de participare la	Categoria de
					lei	lei	lei	
	Strada Piata Unirii, nr.61	36031-C1-U5	36031-C1-U5	22,1	64.145	100	6.415	constructie
2.	Strada Piata Unirii, nr.61	36031-C1-U6	36031-C1-U6	33,9	90.526	100	9.053	constructie
3.	Radauti	57837	57837	597	85.185	100	8.519	curti-constructii
4.	Radauti	60000	60000	281	37.231	100	3.723	curti-constructii

**INIȚIATOR,
PRIMAR**
Bogdan-Andrei LOGHIN

**Avizează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu,
Marinica SOFRONI**

Președinte de ședință,
Consilier local

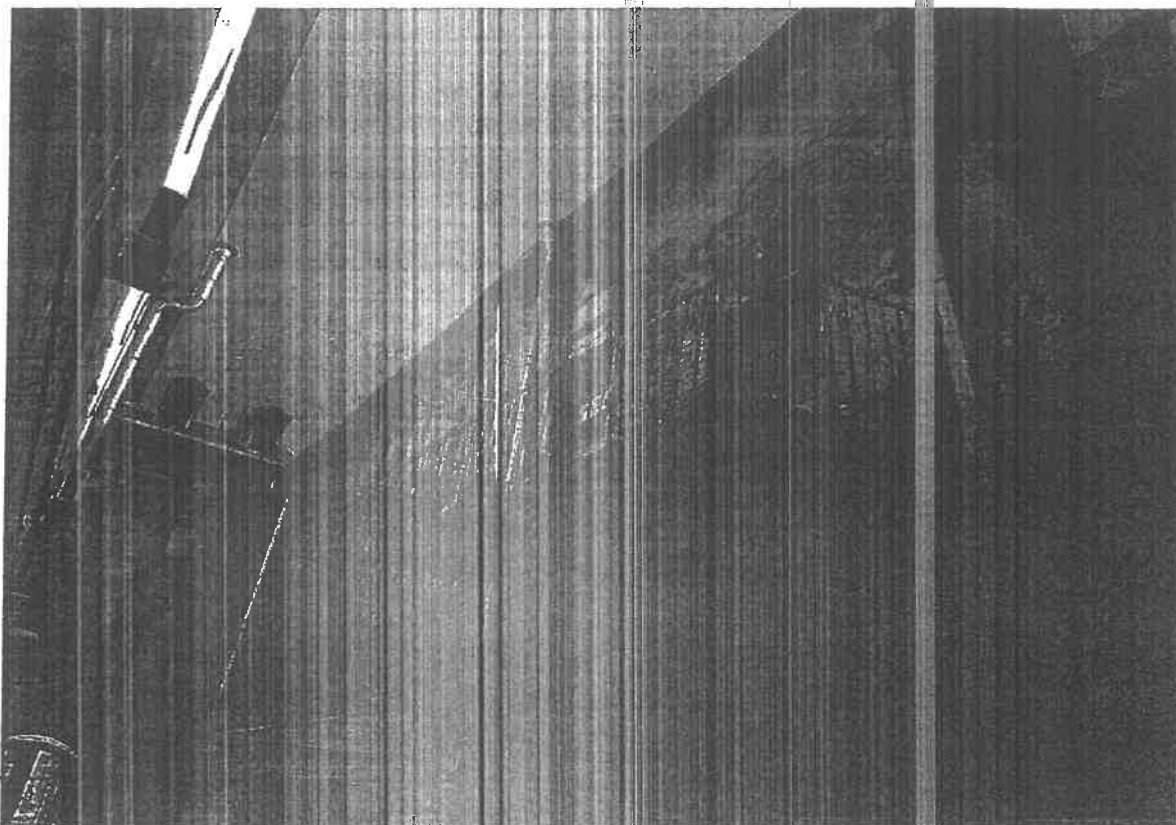
Cezar Ciprian Zărnescu





A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter
304/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0581

Nr. A.E.C. 19/29.01.2026



RAPORT DE EVALUARE

UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-05
RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUDE. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNAT:

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 I; evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IANUARIE 2026

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, parter, ap. 5, jud. Bacău
tel. 0334 - 405.447. 0722 - 699.049. e-mail: office@aecconsulting.ro

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2026.
Romedea Victor - Sergiu, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2026.

Cientul evaluarii: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Proprietar: MUNICIPIUL RADAUTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Instructiunile evaluarii: Conform comenzii nr. 3/21.01.2026

Subiectul evaluat: Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5, ^{Subila} = 22,10 mp, impreuna cu cote parti comune din cladire s terenul aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, in vederea tranzactionarii.

Data evaluarii: 26.01.2026

Curs valutar BNR la data evaluarii: 5,0960 lei/euro

Rezultatele evaluarii: Valoarea de piata UNITATE INDIVIDUALA:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U5 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	64.145 lei	12.587 €

Nota 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data 26.01.2026, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

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



Victor Sergiu Romedea – Evaluador 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 - editia 2025 si confirma ca:

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

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin:

- Arbanas - Mocanu Vasilica - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2026;
- Romedea Victor - Sergiu, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2026.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

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

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

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

1.3. Obiectul evaluarii

Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5, Suprafata = 22,10 mp, impreuna cu cote parti comune din cladire si terenul aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

1.4. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, in vederea tranzactionarii.

1.5. Tipul valorii estimate si data de referinta a evaluarii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este **valoarea de piata**. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii (Conform SEV 100 - Cadrul general IVS):

- **VALOAREA DE PIATĂ** 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.

1.6. Moneda raportului. Modul de exprimare a valorii

Datorita faptului ca pe piata imobiliara, tranzactiile se realizeaza in eur, aceasta este moneda de referinta. Valoarea obtinuta este convertita in RON, la cursul BNR de 5,0960 lei/euro valabil la data de 26.01.2026. In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizata in cazul evaluarii subiect cuprinde urmatoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/destinatar.
 - o documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspectiei.
 - identificare factica, istoric utilizare, functionalitate si intretinere proprietate, etc.
- Analiza pietei specifice.
 - o analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliara (vanzari, inchirieri proprietati imobiliare etc.)
 - o analize de piata publicate de companii specializate in analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutie piata specifica, perspective etc.

1.7.1. Restrictii documentare

Nu am avut la dispozitie expertize tehnice actuale ale constructiei.

1.7.2. Inspectia proprietatii

Inspectia a fost realizata de catre evaluatorul autorizat Romedea Sergiu - Victor, reprezentant al A.E.C. CONSULTING S.R.L. - membru corporativ, la data de 26.01.2025, insotit de reprezentantul proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (dreptul de proprietate, documentatie cadastrala) si s-a fotografiat activul supus evaluarii. Fotografiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei. Nu s-au efectuat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale activului. Inspectia nu a avut ca si scop expertizarea, masurarea proprietatii, sau alte operatiuni ce exced profesiei de

evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale. Am considerat de buna credință persoana care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive ce influențează valoarea.

1.7.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentului raport.

1.7.4. Concluzii ale documentării

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

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.8.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- extras de carte funciara nr. 36031-C1-U5;
- releveu.

Planuri și schite construcții:

- a fost folosit documentația cadastrală pusă la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului/utilizatorului desemnat.

1.8.2. Documente/Informații colectate din terțe surse

Informații privind plata specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel zonal și/sau național:

- olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imoradar24, storia.ro.

- Arhiva de lucrări a evaluatorului

- Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.;
- Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică;
- După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

1.9.1. Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Ca și cereri particulare a utilizatorului desemnat se solicită:

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

1.9.2. Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

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

1.9.3. Ipoteze generale

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

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

- **DATE DE BAZA** - Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** - Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcției sau terenului (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională - a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”;
 - ✓ **JURIDIC** - Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare, dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.
 - ✓ Nu s-au făcut investigații suplimentare. Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport. Nu am analizat istoricul dobândirii proprietății imobiliare și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens.
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** - Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată;
- **URBANISM** - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Considerăm autorizarea, edificarea, recepția și întabularea (inclusiv apartamentarea) Imobilului în concordanță cu legislația în domeniu. Eventuale modificări efectuate le considerăm (atât timp cât nu am precizat contrariul) a fi efectuate cu respectarea legislației în vigoare, dar nu putem certifica o stare/situație ce, în mod uzual, se demonstrează doar cu documente justificative elaborate de persoane/organisme abilitate și cu competențe în domeniu;
- **STRUCTURĂ** - Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator.
 - ✓ Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii/lucrărilor sau sistemului clădirii/construcției/dotărilor/ instalațiilor;
 - ✓ Nu am primit de la solicitant și/sau proprietar eventuale expertize care să ateste o stare anume a clădirii (în ansamblu sau a componentelor sale), considerate a fi una normală vechimii, istoricului și utilizării normale (fără incidente istorice) și a mentenanței corespunzătoare (urmărite și conduse conform cerințelor legale în domeniu);
 - ✓ Nu am efectuat inspecție extinsă la structura imobilului și nu am primit informații cum că ar exista defecțiuni/deteriorări accentuate, suplimentare celor normale;
- **UTILITĂȚI** - Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces proprietatea/acorduri/ bransamente și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator, sau asimilate celor constatate în ansamblu, accesibil;

- o MEDIU - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o ACCES - Atât timp cât edificarea imobilului a fost avizată de autorități, apartamentarea a fost efectuată și înregistrată legal și nu am avut/primit informații contrare considerăm că accesul la imobil se face nerestricțiv (eventuale elemente contrare și/sau restrictive au fost prezentate pe parcurs, chiar dacă nu au fost menționate la ipoteze speciale);
- o Clasa ENERGETICĂ - Nu am realizat nici un fel de investigații legate de performanța energetică a clădirii, preluând informațiile primite de la proprietar;
- o METODOLOGIE - Situația actuală a clădirii, coroborat cu piața specifică și datele existente, precum și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării ca suficiente și relevante a Abordării prin piață (Evaluatorul a considerat acoperitor utilizarea acestei abordări, inclusiv prin calitatea, cantitatea și credibilitatea datelor și ajustărilor aplicate pentru obținerea valorii de piață).
- o ALTE DATE - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință, a căror influență poate să fie importantă;
- o CONSULTANȚĂ VIITOARE - Prin preluarea comenzii evaluatorul autorizat a considerat ca finalitate a sa întocmirea și înaintarea prezentei lucrării de evaluare și susținerea ei în fața utilizatorului desemnat; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.9.4. Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către clientul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- o locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- o informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- o evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- o se presupune ca proprietatea este deținută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- o se presupune ca proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- o se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- o se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- o se presupune ca utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- o previziunile sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- o au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- o se considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- o evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală;
- o evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- o evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- o prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nicio formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- o acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- o previziunile, proiectiile și estimările continuate aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară s-a evaluat în ipoteza specială că este liberă de sarcini, nu este supusă unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

ALTE IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze speciale

- o identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client și a descrierilor, confirmate de client;
- o evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informații pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

1.10. Valabilitatea raportului

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

confirmarea/însoșirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

1.11. Standarde utilizate

1.11.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

1.11.2. Menționare standarde particulare utilizate

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

1.12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.12.1. Restricții de utilizare

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

1.12.2. Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale. Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât U.A.T. MUNICIPIUL 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 U.A.T. MUNICIPIUL 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.

1.12.3. Restricții de difuzare

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

1.12.4. Restricții de utilizare a formei electronice

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

1.13. Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit. În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 – Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 - Documentare și raportare convenite în prealabil cu clientul. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu utilizatorul desemnat.

1.13.1. Angajamente prin fructificarea raportului

Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/utilizatorul desemnat/propietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/utilizatorul desemnat/propietarul (sau alți terți implicați).

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.1.1. Situația juridică și descriere conform CF

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, rezulta din documentele puse la dispoziție de proprietarul imobilului. Conform documentelor puse la dispoziție, proprietatea imobiliară aparține Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras de carte funciara nr. 36031-C1-U5;
- Relevu;

Conform Extrasului de carte funciara imobilul înscris în C.F. 36031-C1-U5 este liber de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Radauti care se presupune ca are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.2. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.2.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este amplasată în zona ultracentrală a municipiului Radauti, jud. Suceava. Zonă are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, cu vâd comercial ridicat, fiind populată cu locuitorii cu venituri ridicate.

Artere importante de circulație în apropiere:

• Autostrada de circulație în apropiere;

S.R.L.

- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

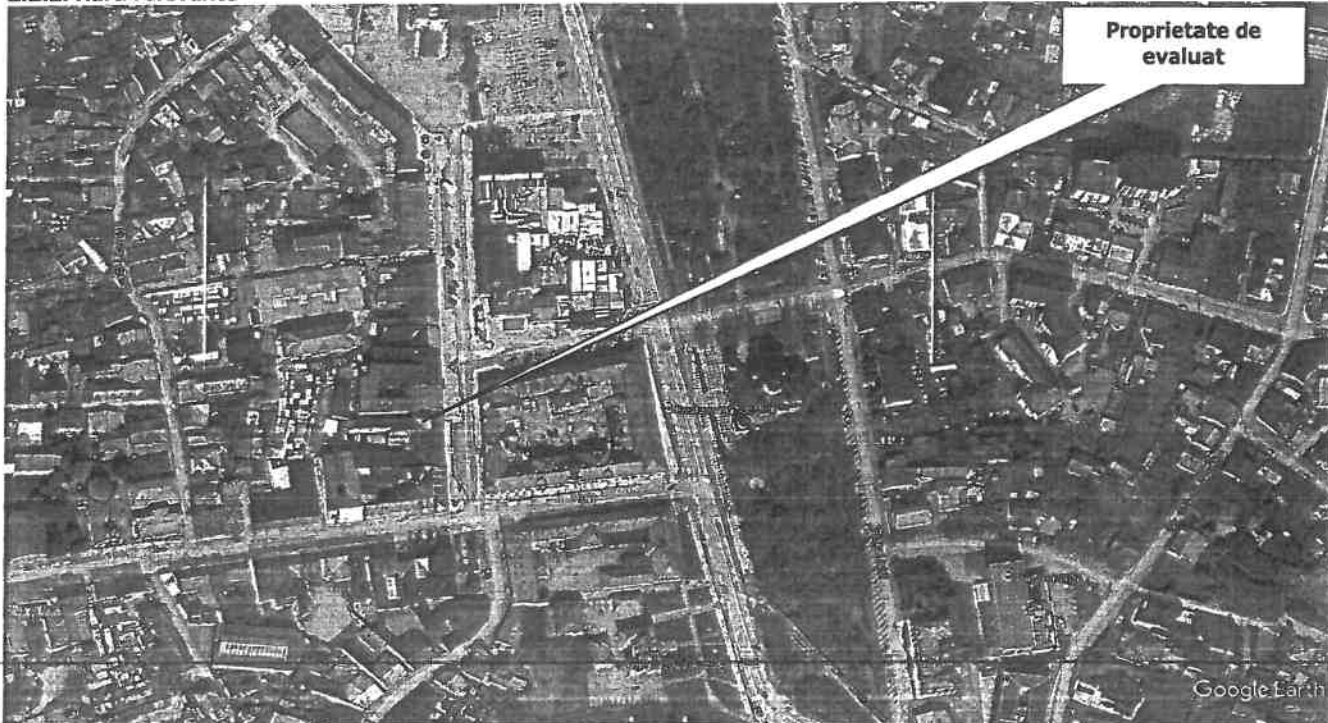
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.

In zona se afla: unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate; unitati medicale; institutii de cult.

Concluzie:

Zona de referinta este ultracentrala. Amplasarea acestora este foarte buna. Dotarile si rețelele edilitare sunt foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.2.2. Harti relevante



2.3. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara este o unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5, $S_{utila} = 22,10$ mp, impreuna cu cote parti comune din cladire si terenul in folosinta, aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

Caracteristici constructive:

UNITATE INDIVIDUALA

ADRESA CLĂDIRII:

RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA

DENUMIRE:

UNITATE LOCATIVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

Numar si pozitie cadastrala:

36031-C1-U5

Suprafata construita la sol (mp)

30,94

(suprafata calculata prin utilizarea coeficientului de transformare 1,4, stabilit potrivit prevederilor Codului fiscal in vigoare)

Suprafata construita desfasurata (mp)

30,94

Suprafata utila (mp)

22,10

Cote parti comune (mp)

-

Teren in cota indiviza (mp)

-

Data evaluarii:

26.01.2026

Curs euro/leu

**5,0960
lei**

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	unitate locativa
Starea generala actuala	nesatisfacatoare, necesita refacerea integrala a finisajelor si o igienizare
Apartenenta	cladire cuplata
Fundatii	continue din beton
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime imobil apartinator	P+1
Suprafata construita desfasurata (mp)	47,46
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	dusumea
Acoperis	sarpanta din lemn
Invelitoare	tigla ceramica
Tamplarie	tamplarie PVC cu geam termoizolant
Finisaje	inferioare, degradate

Instalații tehnologice utilități

*apa – canal	nu
*grupuri sanitare	nu
*termica – încălzire	nu
*energie electrică	da

2.4. Studiul pieței. Definirea pieței și subpieței

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locațiilor tipice, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietăților imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietăților imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și preturi în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține preturi mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al pretului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România. Previțiuni pentru 2026

Piața imobiliară din România intră în 2026 cu perspective favorabile pe termen lung, susținute de factori structurali care consolidează poziționarea țării în regiune. Investițiile accelerate în infrastructură (în special transport rutier și logistic), avantajul competitiv dintre productivitate și costurile încă relativ reduse, integrarea europeană mai profundă (inclusiv efectele Schengen asupra mobilității, fluxurilor comerciale și atractivității investiționale) și semne tot mai evidente privind revenirea unei părți a diasporei creează premise pentru o creștere graduală a cererii, atât în segmentele comerciale, cât și în rezidențial. România își păstrează atractivitatea ca piață cu potențial de convergență, unde diferența față de Europa de Vest rămâne relevantă, dar se reduce treptat, susținând procesul de maturizare a pieței imobiliare. Totuși, mediul pe termen scurt rămâne complex și impune o abordare prudentă. Vulnerabilitățile economice persistă, în special deficitul bugetar ridicat și riscul fiscal asociat, într-un context în care ajustările bugetare pot genera presiuni suplimentare asupra companiilor și populației. Creșterea economică este așteptată să rămână moderată, iar perspectivele sunt influențate de incertitudinile geopolitice și de evoluțiile externe. Ca economie deschisă, România rămâne expusă la șocuri provenite din zona euro, în special din industria germană, care continuă să joace un rol important în exporturile și investițiile regionale. În 2026, riscurile politice și geopolitice rămân în prim-plan, iar adaptabilitatea devine esențială pentru actori: dezvoltatori, chiriași și investitori.

Birouri

Piața birourilor rămâne sub presiune în 2026, pe fondul cererii noi moderate și al tendinței chiriilor de a optimiza spațiile ocupate. Modelele de lucru hibride și accentul pus pe eficiență determină companiile să utilizeze suprafețe mai mici, să renegocieze condițiile contractuale și să prioritizeze locații și clădiri care oferă performanță energetică, accesibilitate și facilități moderne. În același timp, pipeline-ul limitat de livrări noi în București și în principalele orașe regionale sprijină în mod indirect clădirile premium, reducând treptat nivelul de neocupare în proiectele moderne și bine poziționate. Se accentuează polarizarea pieței: clădirile competitive (cu profil ESG, certificări verzi, eficiență energetică ridicată și costuri de operare controlate) atrag cererea existentă și se consolidează, în timp ce stocul secundar pierde teren și întâmpină dificultăți mai mari în atragerea chiriilor. În acest context, re poziționarea, renovarea sau chiar conversia unor proiecte mai vechi vor deveni teme centrale în evoluția segmentului.

Industrial & logistic

Segmentul industrial și logistic se stabilizează în 2026. Cererea rămâne sănătoasă, însă fără nivelurile excepționale din anii anteriori, fiind influențată de incertitudinea externă și de prudența companiilor în luarea deciziilor de extindere. Cu toate acestea, România continuă să fie atractivă pentru relocări și nearshoring, în special în industrii care urmăresc scurtarea lanțurilor de aprovizionare și reducerea dependenței de Asia. Extinderea infrastructurii rutiere susține dezvoltarea de noi hub-uri logistice și poate reduce decalajele dintre regiuni, facilitând o distribuție mai echilibrată a cererii. Chiriile sunt așteptate să rămână, în general, stabile, cu variații locale în funcție de disponibilitatea stocului

modern, de competiția dintre hub-uri și de costurile de construcție. Spațiile build-to-suit pot rămâne o soluție frecventă pentru companii care caută eficiență operațională și configurații tehnice specifice.

Retail

Retailul își consolidează revenirea în 2026, susținut de consum și de interesul continuu al operatorilor de expansiune, inclusiv în orașe secundare și terțiare. Livrările noi sunt în creștere, iar proiectele aflate în dezvoltare tind să fie mai mari și mai bine adaptate tendințelor actuale, unde formatele de retail parks și strip mall-uri joacă un rol dominant. Segmentul rămâne unul dintre cele mai reziliante, cu o rată bună de absorbție, însă sensibilitatea la puterea de cumpărare și la eventuale presiuni fiscale rămâne un risc important. Mixul de chiriași continuă să se orienteze către retail alimentar, discount, servicii și componente experiențiale.

Investiții imobiliare

Piața investițiilor își continuă recuperarea, însă într-un cadru selectiv și competitiv. Randamentele rămân atractive în comparație cu piețele mature din Europa, dar costul capitalului și percepția legată de riscul suveran complică procesul de închidere a tranzacțiilor. Investitorii favorizează activele dominante, eficiente energetic, cu venituri stabile și chiriași puternici. Standardele ESG devin tot mai relevante atât pentru finanțare, cât și pentru strategia de investiții, iar activele care nu pot fi modernizate riscă să piardă lichiditate.

Rezidențial

Piața rezidențială poate continua creșterea moderată în 2026, condiționată de stabilitatea pieței muncii și de evoluția dobânzilor. Oferta limitată în multe orașe, blocajele urbanistice și ritmul redus de livrări pot menține presiunea pe prețuri, în special în zonele bine conectate și cu infrastructură urbană solidă. Cererea este susținută inclusiv de diaspora, atât prin revenire, cât și prin investiții. Totodată, se conturează un interes mai ridicat pentru modele PRS (Private Rented Sector), care pot deveni un trend mai vizibil, pe măsură ce piața se maturizează și crește cererea pentru închiriere administrată profesionist.

2.7. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

Aria pieței analizate este una urbană, aferentă unor zone centrale și semicentrale, intens populate, cu un grad ridicat de ocupare și construire (peste 95%). Piața este caracterizată de maturitate și stabilitate funcțională, oferta de spații noi fiind limitată de lipsa terenurilor disponibile și de constrângerile urbanistice, ceea ce menține relevanța spațiilor comerciale la parter de bloc ca active cu utilizare constantă.

În 2026, cererea pentru spații comerciale stradale este susținută în principal de activități orientate spre consumul de proximitate și servicii recurente: alimentație, farmaci, servicii medicale, beauty, agenții de servicii rapide, mici unități HoReCa și diverse servicii specializate. În zonele centrale și intens populate, fluxul pietonal și densitatea rezidențială contribuie la menținerea unei cereri stabile, însă chiriile sunt mai selectivi, punând accent pe poziționare, vizibilitate, vitrină și costuri de exploatare. Contextul economic general menține un grad de prudență în deciziile de închiriere și investiții, astfel că cererea rămâne prezentă, dar cu orientare clară către spațiile eficiente și bine amplasate.

Oferta este limitată și rigidă, întrucât majoritatea spațiilor comerciale eligibile sunt parte din fondul construit existent, iar dezvoltările noi în zonele analizate sunt reduse. Prin urmare, piața este dominată de un stoc consolidat, cu diferențe importante de competitivitate între proprietăți. Oferta este segmentată în funcție de:

- poziționarea pe străzi principale vs. străzi secundare,
- suprafață și compartimentare,
- acces / vizibilitate / vitrină,
- posibilitatea de utilizare pentru activități multiple (flexibilitate funcțională).

Spațiile comerciale amplasate pe artere principale și în proximitatea punctelor de interes urban (transport public, instituții, noduri pietonale) au o rată de absorbție mai bună și un risc mai redus de neocupare.

În 2026, piața spațiilor comerciale la parter de bloc tinde spre un echilibru relativ stabil, cu tendințe de ușoară favorizare a proprietarilor în locațiile cu trafic ridicat și ofertă restrânsă. Se observă o polarizare accentuată: spațiile premium (poziție bună + vitrină + acces) se mențin competitive și atractive, în timp ce spațiile slab poziționate sau neadaptate cerințelor actuale (inclusiv funcționalități limitate) pot întâmpina perioade mai mari de vacanță sau presiuni de renegociere a chiriei. Modificările legislative aplicabile din 2026 pot conduce la ajustări de costuri, reflectate fie în chirii, fie în nivelul prețurilor de tranzacționare, contribuind la menținerea unei atitudini prudente pe partea de investiții. Totuși, într-un context în care consumul urban se stabilizează, iar dobânzile se află pe un trend mai favorabil decât în anii anteriori, spațiile comerciale bine amplasate își mențin caracterul defensiv și potențialul investițional. Piața specifică analizată în 2026 este caracterizată prin cerere funcțională constantă și ofertă limitată, cu un echilibru influențat puternic de calitatea amplasamentului. Spațiile comerciale situate în zone centrale, intens populate și cu acces bun își păstrează atractivitatea și lichiditatea, în timp ce spațiile secundare sunt mai expuse la riscul de neocupare și la ajustări de chirie.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a spațiului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrială	da	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

Zona analizată este o zonă cu specific rezidențial și comercial, astfel evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a proprietății este cea comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii proprietății ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat următoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

3.2.1. Abordarea prin costuri

În cadrul acestei abordări, este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. "Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent."

Dupa scăderea depreciilor din costul estimat se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Deprecierea acumulată reprezintă toată pierderea de valoare a unei proprietăți imobiliare datorată trecerii timpului, utilizării și neadecvării la schimbările tehnologice sau la modificările pieței.

Pentru a ajunge la valoarea de piață estimată prin abordarea prin costuri, se parcurg următoarele etape:

- estimarea valorii terenului;
- estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor efective la data evaluării;
- estimarea depreciilor construcțiilor;
- scăderea depreciilor cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substitutiei, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire, cu o utilitate și atractivitate similară.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcția să fie evaluată separat.

3.2.1.2. Estimarea costului actual al clădirii

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL completate sau corectate cu situația reală de pe teren. Desfășurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

$$CI = CIB \times (1 - D_i) \quad \text{unde:}$$

CI = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$

I = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (**Ad** = aria desfășurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile funcționale.

Ad = aria desfășurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodelor:

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoarea formulă de calcul:

$$CIB = P_{\text{achiziție}} + C_{\text{montaj și PIF}}$$

P_{achiziție} = costul de achiziție a instalației speciale de nou, reconstrucție a unei construcții speciale la data evaluării;
Costul de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente la data evaluării o replică a construcției, construcției speciale evaluate, utilizând aceleași materiale, normative de construcții, planuri, calitatea manoperei înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

C_{montaj și PIF} = costul cu montajul și punerea în funcțiune a construcției speciale instalației la data evaluării.

Ca o variantă în vederea determinării costului de înlocuire brut se poate utiliza și metoda actualizării indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent în inventar la care costul de înlocuire brut se determină prin corecția valorii de inventar din contabilitate la data punerii în funcțiune cu un indice de evoluție a prețurilor pentru intervalul de timp de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

$$CIB = I_c \times V_{PIF} \quad (LeI) \quad \text{unde:}$$

V_{PIF} - valoarea din contabilitate la data punerii în funcțiune (LeI)

I_c - indice de corecție privind evoluția de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

În cadrul raportului de evaluare s-a utilizat această metodă la o parte din utilaje și echipamente. În acest caz **V_{PIF}** a fost luată din facturile de achiziție sau declarația vamală.

Problema esențială a acestei metode este determinarea indicelui de corecție privind evoluția prețurilor pentru o anumită perioadă (**I_c**). În acest sens s-a propus ca indice de corecție raportul leu/euro între data achiziției și data evaluării.

Trebuie remarcat faptul că această metodă are și avantajul că în cadrul **V_{PIF}** sunt incluse și toate cheltuielile de punere în funcțiune la acea dată, factor care la celelalte metode se adaugă procentual (5 - 20%).

În vederea stabilirii depreciilor aferente clădirilor și construcțiilor speciale s-a avut în vedere:

CLADIRI

Deprecierea totală = Uzura fizică recuperabilă + uzura fizică nerecuperabilă + neadecvarea funcțională recuperabilă + neadecvarea funcțională nerecuperabilă + deprecierea externă (economică)

Uzura fizică recuperabilă - o uzura se considera recuperabilă când costul pentru recuperarea stării tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice. În determinarea acestei valori se poate utiliza raportul între vârsta scriptică și durata de viață fizică totală, sau raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

Neadecvarea funcțională recuperabilă - este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție ce necesită adăugiri, înlocuiri, modernizări, eliminări de supradimensionări a caror valoare trebuie să fie mai mică decât creșterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă - este o pierdere de valoare din cauza deficiențelor sau supradimensionării a caror valoare nu este inclusă în estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusă în estimarea costului de nou și nu ar trebui.

Deprecierea externă (economica) – utilitate diminuată datorită unor influențe negative din mediul exterior construcției de obicei nerecuperabilă.

Desfășurarea calculului este prezentată în anexa 2 la raport.

În acest context valoarea de piață a proprietății rezultată prin **abordarea prin cost** este:

Specificatie	Valoare estimată
UNITATE INDIVIDUALĂ, N.C. 36031-C1-U5 – Radauti, str. Piața Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	68.553 lei 13.452 €

Valoarea estimată prin această metodă include și valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietății și a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat.

3.2.2. Abordarea prin venit

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare. În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat: prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metodă este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare.

Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietății/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- **cheltuieli fixe** care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
- **cheltuieli variabile** cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- **rezerve pentru reparații capitale.**
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**
- **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven_{capitalizate}):**

$$\text{Ven}_{\text{capitalizate}} = \text{VNE} / c$$

Ipotezele luate în calcul:

- tarif chirie: 270,00 €/lună
- gradul de ocupare: 95%;
- s-au luat în calcul costurile necesare pentru întreținerea spațiului și a dotărilor, defalcate pe fiecare an de funcționare;
- chiriași își plătesc direct utilitățile (electricitate, încălzire, etc);
- s-au prevăzut cheltuieli cu reparațiile – întreținerea de 4% din VNE și cheltuieli cu managementul proprietății de 2% din VNE;
- Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 5,00-6,00% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextual rentabilității solicitate pe piața specifică. Rata de capitalizare utilizată a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se află imobilul evaluat, dar și de informațiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS, și ANEVAR - Revista Valoarea), astfel s-a selectat rata de capitalizare 9,00%
- s-au luat în calcul cheltuieli de amenajare necesare pentru exploatarea imobilului în vederea închirierii, estimate la 76.460,00 lei (12.587,00 euro), aferente lucrărilor de finisaje interioare, executiei instalațiilor sanitare, termice (încălzire) și de ventilație.

CLADIRE DE BIROURI CLASA B									
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. treapta salariu	Coef. distanță transport	Cost total (LEI)
		A	B	C	D=BxC	E=AxD	F	G	F=EXFG
							1,000	1,000	
FINISAJ INTERIOR									
1	FICLBTIPB	30,94	934,70	1,9925	1.862,39	57.622,34	1,000	1,000	57.622,34
Total									57.622,34
INSTALAȚII-FUNCȚIONALE									
1	COMISCLBTIPB	30,94	107,10	2,0448	219,00	6.775,80	1,000	1,000	6.775,80
2	IVCLBTIPB	30,94	132,00	2,9531	389,81	12.060,70	1,000	1,000	12.060,70
Total									18.836,50
Total cheltuieli de amenajare fara TVA rotunjit									76.460,00

Nota: Cheltuielile de amenajare au fost estimate conform "Fisei Cladire de birouri – CLASA B, pag. 130" din catalogul "Costuri de reconstruire - costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale." - editura IROVAL 2018, autor Corneliu Schiopu. Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 3.

In acest context valoarea de piata a proprietatii rezultata prin **abordarea prin venit** este:

Specificatie	Valoare estimata
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U5 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	64.145 lei 12.587 €

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORILOR

4.1. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. In urma aplicarii metodelor de evaluare s-au estimat urmatoarele valori ale proprietatii:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Abordarea prin cost	68.553	13.452
2	Abordarea prin venit	64.145	12.587

Estimarea finala a valorii se realizeaza avand in vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
Adecvarea	Este o abordare destul de adecvata tinand cont informatiile pe care le avem pentru costul de de nou	Este o abordare adecvata tinand cont de scopul evaluarii, deci aceasta abordare este suficient de adecvata
Precizia	S-au folosit informatii cu o precizie mare in stabilirea costului de inlocuire de nou	S-a utilizat rata de capitalizare mentionata in Revista Valoarea pentru spatiile comerciale aferente oraselor secundare, datele utilizate la cheltuieli sunt relativ precise
Cantitatea de informatii	Cantitate suficienta de informatii pentru preturile de noi	Cantitate de informatii suficienta, dar putine tranzactii

Avand in vedere ca abordarea prin venit este cea mai indicata si adecvata atat din punct de vedere al adecvării cat si al preciziei, evaluatorul propune ca valoare de piata a dreptului de proprietate, la data de 26.01.2026, valoarea estimata prin abordarea prin piata, respectiv:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U5 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	64.145 lei 12.587 €

Nota 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data 26.01.2026, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmand a fi corectate ori de cate ori piata o cere.

Evaluatorul considera ca valoarea de mai sus este realista si poate constitui baza pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CENTRALIZATOR

VALORI ESTIMATE PRIN CELE DOUA ABORDARI					
Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata			
		(lei)	(euro)		
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	Abordarea prin cost	68.553		13.452	
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	Abordarea prin venit	64.145		12.587	
VALOARE PROPUISA DE EVALUATOR (FARA TVA)					
Specificatie	Valoare propusa				
	(lei)	(euro)			
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U5 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	Abordarea prin venit	64.145			12.587



ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

UNITATE LOCATIVĂ

ADRESA CLĂDIRII:

DENUMIRE:

PROPRIETAR:

Număr și poziție cadastrală:

Suprafața construită la sol (mp)

Suprafața construită desfasurată (mp)

Suprafața utilă (mp)

Cote parti comune (mp)

Teren în cota indiviză (mp)

Data evaluării:

Curs euro/lei

RADAUȚI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUDE. SUCEAVA

UNITATE LOCATIVA

MUNICIPIUL RADAUȚI

36031-C1-U5

30,94

30,94

22,10

-

-

26.01.2026

5,0960 lei

(suprafața calculată prin utilizarea coeficientului de transformare 1,4, stabilit potrivit prevederilor Codului fiscal în vigoare)

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinație actuală: unitate locativă
 Starea generală actuală: nesatisfăcătoare, necesită refacerea integrală a finisajelor și o igienizare
 Apartenență: clădire cuplată
 Fundații: continue din beton
 Structura de rezistență: zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori
 Regim înălțime imobil apartenator: P+1
 Suprafața construită desfasurată (mp): 30,94
 Pereți: zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori
 Pardoseli în general din: dusemea
 Acoperiș: șarpanta din lemn
 Învelitoare: tigla ceramică
 Tamplarie: tamplarie PVC cu geam termozolant
 Finisaje: inferioare, degradate
 Instalații tehnologice utilități:
 *apa - canal: nu
 *grupuri sanitare: nu
 *termica - încălzire: nu
 *energie electrică: da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arta Ac / Adc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. treapta salarială	Coef. distanță transport	Cost total (LEI)
		A	B	C	D=BxC	E=AxD	F	G	F+G
INFRASTRUCTURA									
1	GRFLMP1E	30,94	809,70	1,4841	1.201,68	37.179,85	1,000	1,000	37.179,85
Total									37.179,85
SUPRASTRUCTURA									
1	Z24SPNEB	30,94	1.121,20	1,5020	1.684,04	52.104,27	1,000	1,000	52.104,27
Total									52.104,27
FINISAJ INTERIOR									
1	FINBUCZID	30,94	489,40	3,9503	1.933,28	59.815,58	1,000	1,000	59.815,58
Total									59.815,58
ÎNVELITOARE									
1	SATI1	37,13	526,10	1,5128	795,88	29.549,58	1,000	1,000	29.549,58
Total									29.549,58
FATAȚĂ									
1	FSIMA1	16,79	530,70	1,4156	751,26	12.611,76	1,000	1,000	12.611,76
Total									12.611,76
INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
1	ELCLCAP1E	30,94	459,60	1,3834	635,81	19.671,98	1,000	1,000	19.671,98
Total									19.671,98
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									210.933
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									6.817,49

ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

DEPRECIERE FIZICĂ

DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizică (%)	Valoare depreciere fizică (lei)
UZURĂ FIZICĂ RECUPERABILĂ	DEFICIENȚE	52.733	75%	39.549,94
UZURĂ FIZICĂ NEREcuperabilă ELEMENTE CU VIAȚĂ SCURTĂ	VIATĂ SCURTĂ	35.859	65%	23.308,10
UZURĂ FIZICĂ NEREcuperabilă ELEMENTE CU VIAȚĂ LUNGĂ	VIATĂ LUNGĂ	37.968	65%	24.679,16
UZURĂ FIZICĂ NEREcuperabilă ELEMENTE CU VIAȚĂ LUNGĂ	VIATĂ LUNGĂ	84.373	65%	54.842,58
Total depreciere fizică fără TVA (lei)		210.933		142.380

DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ

DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de înlocuire brut CIB - Deprecierea fizică (lei)	Grad depreciere funcțională (%)	Valoare depreciere funcțională (lei)
NEADECVARE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ	DEFICIENȚE, ADAUGIRI	68.553	0%	0,00
NEADECVARE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ	DEFICIENȚE, ÎNLOCUIRI, MODERNIZĂRI	68.553	0%	0,00
NEADECVARE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ	SUPRADIMENSIONARE	68.553	0%	0,00
Total depreciere funcțională fără TVA (lei)		68.553		0

DEPRECIERE EXTERNĂ

DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de înlocuire brut CIB - Deprecierea fizică - Depreciere funcțională (lei)	Grad depreciere economică (%)	Valoare depreciere economică (lei)
DEPRECIERE EXTERNĂ	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU ȘI DE LOCATIE	68.553	0%	0,00
Total depreciere externă fără TVA (lei)		68.553		0

DEPRECIERE TOTALĂ FĂRĂ TVA (lei)

				142.380
				68.553 lei
				13.452 euro

VALOARE IMOBIL - UNITATE LOCATIVA, FARA TVA



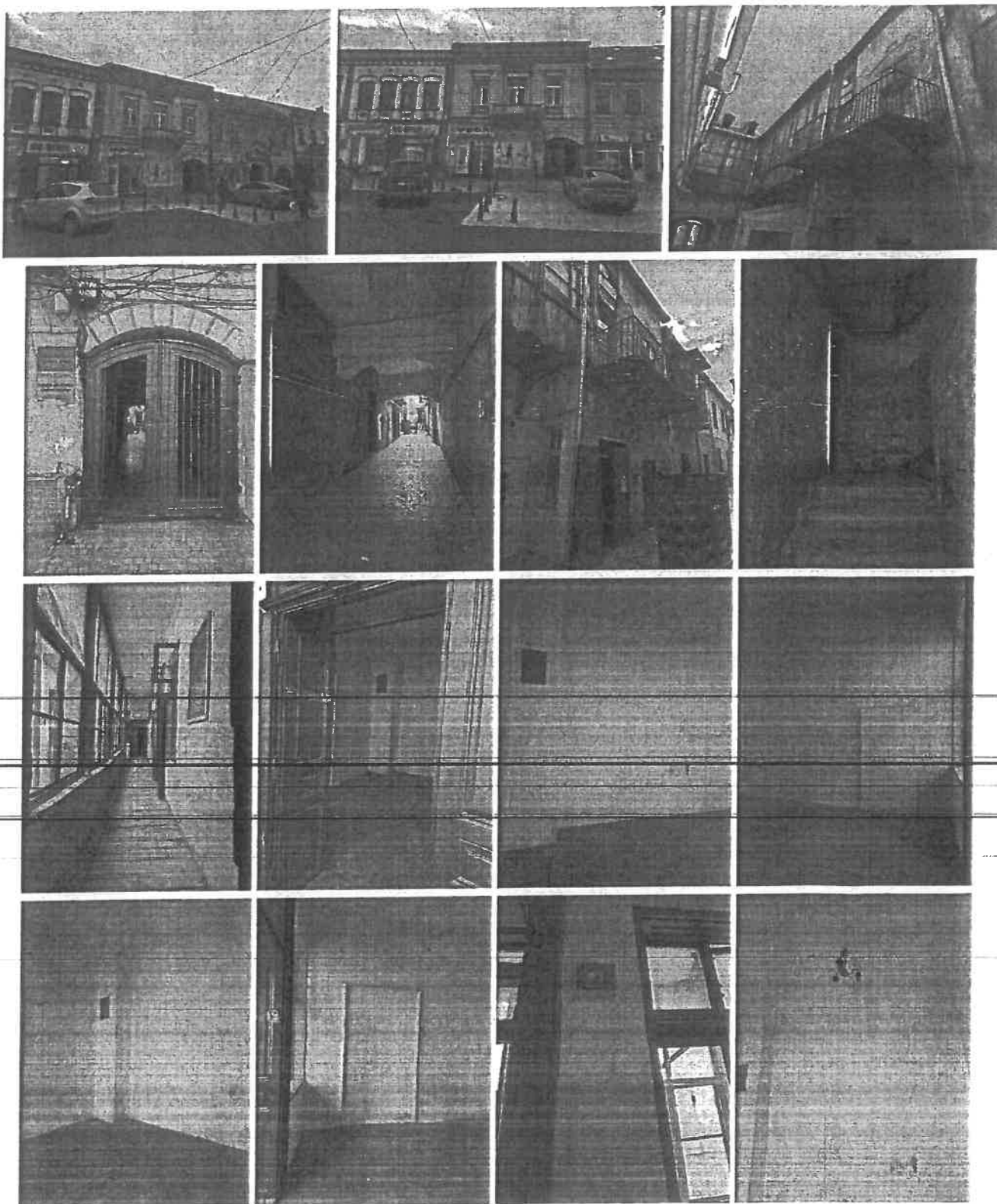
ABORDAREA PRIN VENIT

DENUMIRE ACTIV	U.M.	PROPRIETATE IMOBILIARA UNITATE LOCATIVA
ADRESA CLĂDIRII:		RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA
VENITURI		
tarif chirie	euro	270,00
curs de schimb	euro / lei	5,0960
venituri din chirii	lei	16.511,00
Venit brut potential	lei	16.511,00
Grad de ocupare	%	95,00%
Venit brut efectiv	lei	15.685,45
CHELTUIELI		
impozit	lei	1.900,00
asigurare	lei	190,00
Total cheltuieli fixe	lei	2.090,00
reparatii - intretinere (4%)	lei	627,00
managementul proprietatii (2%)	lei	314,00
Total cheltuieli variabile	lei	941,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	3.031,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	12.654,45
Rata capitalizare	%	9,00%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	140.605,00
Chetuieli de amenajare	lei	76.460,00
Chetuieli de amenajare	euro	15.000,00
VALOARE UNITATE INDIVIDUALA _rotunjit	lei	64.145
VALOARE UNITATE INDIVIDUALA _rotunjit	euro	12.587



GALERIE FOTO

**UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U5
RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36031-C1-U5 Radauți



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauți, Loc. Radauți, Str. PIATA UNIRII, Nr. 61, Et. 1

Părți comune: Instalatii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36031-C1-U5	-	22.1	-	-	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50343 / 15-09-2025 Act Administrativ nr. HCL 171, din 14-07-2025 emis de Primăria Radauți; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 13492, din 20-08-2025 emis de Primăria Radauți	#3
B1 Instalare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -Domeniul privat-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 36031-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiul: Radauți

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauți, Loc. Radauți, Str. PIATA UNIRII, Nr. 61, Et. 1

Părți comune: Instalatii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36031-C1-U5	-	22.1	-	-	

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RDN, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

30-09-2025

Data eliberării,

30-09-2025

Asistent Registrator,

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Către: PROIECTUL DE LEGE AL LEX-RO-EPAY-RO-2025

Pagina 1 din 2

Formatul versiunii 1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Către: PROIECTUL DE LEGE AL LEX-RO-EPAY-RO-2025

Pagina 2 din 2

Formatul versiunii 1.1

Inchiriere Nr. 30343 / 15-09-2025



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

Domeniul nr. 50343 / 15-09-2025

INCHEIERE Nr. 50343

Registrator: Ovidiu Cristian Bordelanu
Asistent: ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 13492/20-08-2025 emis de Primăria Radauți;
-Act Administrativ nr. HCL 171/24-07-2025 emis de Primăria Radauți;

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

pentru serviciul având codul 214
Vazând referatul asistentului registrotor

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36031-C1-U5
- se întăbează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -Domeniul privat-, sub B.1 din cartea funciară 36031-C1-U5 UAT Radauți;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
TOFĂNESCU COZMIN-CONSTANTIN

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

Data soluționării,
06-10-2025

Registrator,
Ovidiu Cristian Bordelanu

Asistent Registrator,
ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Document semnat cu ștampilă electronică bazat pe certificatul digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Chiar dacă situația prezintă la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



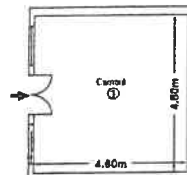
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Autentificarea în baza Legii 190/2018 și verificarea în sistemul de evidență electronică

Pagina 1 din 1

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
96/1	22.1	Mun Radauți, Str. Piata Unirii, nr. 61, Etaj 1, jud. Suceava.
Cartea Funciara colectiva nr	36031-C1	UAT
Cod unitate individuala (U)	36031-C1-U5	CF individuala



COZMIN
CONSTA
NTIN
TOFANESCU



Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utilă [mp]
1	Camera	22.1
Suprafata Utilă = 22.1 mp		
Executant		Data
Pfa. Ing. Cozmin Tofanescu		09.09.2025
Receptia		Data

Constantinovici
Data: 2025-09-22 18:24:41
+0300

50343/2025



Primăria Municipiului Rădăuți
Piața Unirii, Nr. 2-4, Municipiul Rădăuți, Județul
Suceava, cod 725400
Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703
email: relatii publice@primariaradauti.ro
Compartiment localiv



Nr. 44400 / 29.10.2025

CĂTRE
SERVICIUL JURIDIC, ARHIVĂ FOND FUNCİAR ȘI PATRIMONIU

Prin prezenta, vă transmitem solicitarea și răspunsul nr.43699/07.10.2025, a numitului Galan Vasile cu domiciliul în Municipiul Rădăuți, str. Dorobanțului nr.9, în vederea inițierii procedurilor privind vânzarea prin licitație publică.

Direcția Arhitect Șef,
Ing. Remus CERNETCHI

Compartiment localiv,
Achiz. Cristina

Vă mulțumesc.

Data,
07.10.2025

Semnătura,

Anh. S. Vasile

Județul Suceava
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
Nr. 43699 / 1 din 29.10.2025
Anexa

Domnule Primar,

Subsemnatul, Galan Vasile, domiciliat în Municipiul Rădăuți, str. Dorobanțului nr.9, vă rog să-mi aprobați cumpărarea a două unități locative identificate cu nr. cad. 36031-C1-U5 și 36031-C1-U6, situate în Municipiul Rădăuți, str. Piața Unirii nr. 61, etaj, având ca proprietar tabular Municipiul Rădăuți – domeniul privat. Menționez faptul că ambele imobile sunt neglijate, nu sunt de sine-stătătoare, fiind dependente ale imobilului proprietatea subsemnatului de la aceeași adresă.



Primăria Municipiului Rădăuți
Piața Unirii, Nr. 2-4, Municipiul Rădăuți, Județul
Suceava, cod 725400
Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703
email: relatii publice@primariaradauti.ro
DIRECȚIA TEHNICĂ



Nr. 43699 din 22.10.2025

CĂTRE,

Galan Vasile
Str. Dorobanțului nr.9, Rădăuți

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 43699/07.10.2025, prin care solicitați cumpărarea a două unități locative, din imobilul situat în str. Piața Unirii nr.61, etaj, ținând cont de faptul că, respectivele încăperi nefiind locuințe în condițiile Legii nr.114/1996- actualizată și republicată, spre a putea fi închiriate, se vor vinde prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.42 din Legea 10/2001 coroborate cu prevederile art.363 din OUG 57/20019 – Codul Administrativ.

p.primar,
Administor public,
C-tin Crstinel Hrițcan

Secretar general al municipiului,
Marinica POPRONI

Direcția Arhitect Șef,
Ing. Remus CERNETCHI

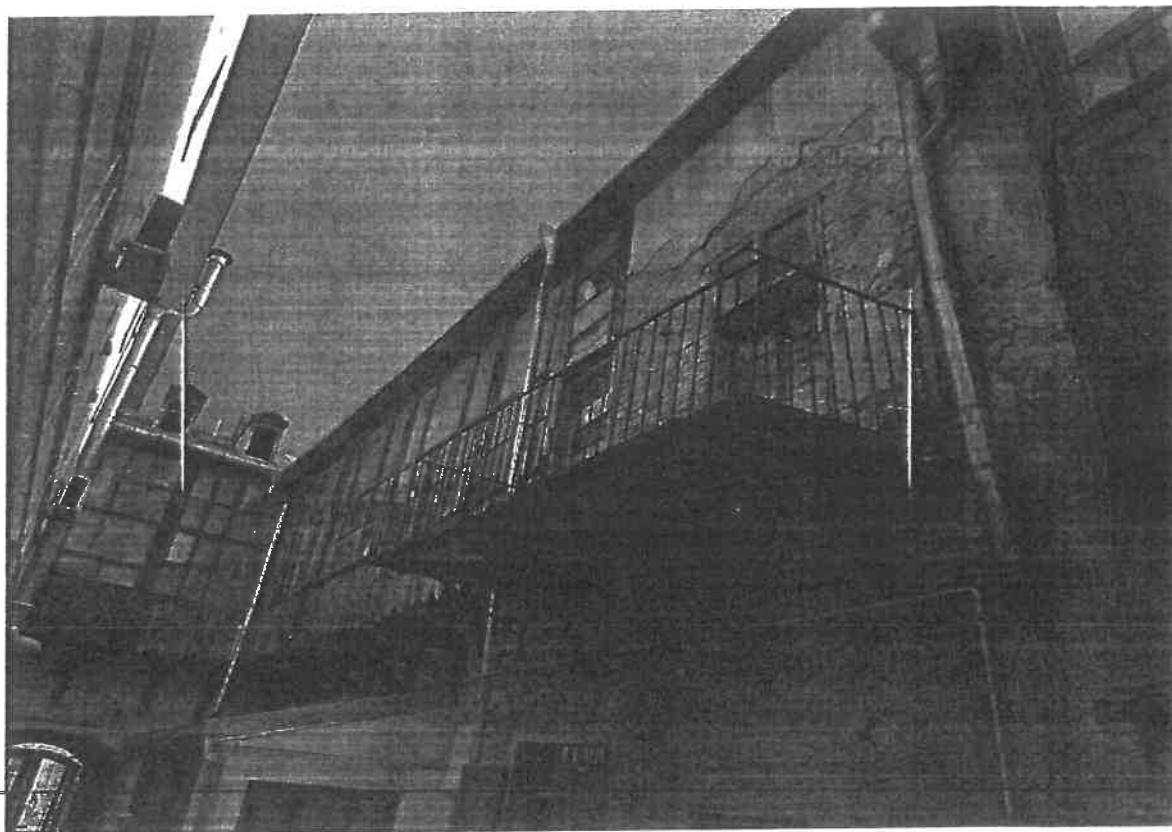
Compartiment localiv
Achiz. Cristina





A.E.C. CONSULTING S.R.L.
office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, ap. 5, parter
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 18/29.01.2026



RAPORT DE EVALUARE

UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U6

RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, 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 capitolelor I; evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IANUARIE 2026

office: Bacău, str. Stefan cel Mare, nr. 22B, parter, ap. 5, jud. Bacău
tel. 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: office@aecconsulting.ro

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2026.
Romedea Victor – Sergiu, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2026.

Clientul evaluarii: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Proprietar: MUNICIPIUL RADAUTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Instruciunile evaluarii: Conform comenzii nr. 3/21.01.2026

Subiectul evaluat: Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6, $S_{utila} = 33,90$ mp, impreuna cu cote parti comune din cladire si terenul aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, in vederea tranzactionarii.

Data evaluarii: 26.01.2026

Curs valutar BNR la data evaluarii: 5,0960 lei/euro

Rezultatele evaluarii: Valoarea de piata UNITATE INDIVIDUALA:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U6 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	90.526 lei	17.764 €

Nota 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data 26.01.2026, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

Ec. Dorin Arbanaș - Mocanu
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin:

- Arbanas - Mocanu Vasilica - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si paraфа: Nr. 10283/valabila 2026;
- Romedea Victor - Sergiu, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si paraфа: Nr. 18571/valabila 2026.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

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

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

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

1.3. Obiectul evaluarii

Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6, S_{utila} = 33,90 mp, impreuna cu cote parti comune din cladire si terenul aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

1.4. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, in vederea tranzactionarii.

1.5. Tipul valorii estimate si data de referinta a evaluarii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrari este **valoarea de piata**. In abordarea evaluarii, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii (Conform SEV 100 - Cadrul general IVS):

- **VALOAREA DE PIATĂ** 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.

1.6. Moneda raportului. Modul de exprimare a valorii

Datorita faptului ca pe piata imobiliara, tranzactiile se realizeaza in eur, aceasta este moneda de referinta. Valoarea obtinuta este convertita in RON, la cursul BNR de 5,0960 lei/euro valabil la data de 26.01.2026. In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizata in cazul evaluarii subiect cuprinde urmatoarele analize:

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

1.7.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției.

1.7.2. Inspectia proprietății

Inspectia a fost realizata de către evaluatorul autorizat Romedea Sergiu - Victor, reprezentant al A.E.C. CONSULTING S.R.L. - membru corporativ, la data de 26.01.2025, insotit de reprezentantul proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (dreptul de proprietate, documentatie cadastrala) si s-a fotografiat activul supus evaluarii. Fotografiiile atasate reprezintă situația de la data inspectiei. Nu s-au efectuat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale activului. Inspectia nu a avut ca si scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de

evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale. Am considerat de buna credință persoana care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive ce influențează valoarea.

1.7.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu este cazul prezentului raport.

1.7.4. Concluzii ale documentării

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

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.8.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- extras de carte funciara nr. 36031-C1-U6;
- releveu.

Planuri și schite constructii:

- a fost folosit documentatia cadastrala pusa la dispozitie de catre utilizatorul desemnat.
- Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului/utilizatorului desemnat.

1.8.2. Documente/informatii colectate din terțe surse

Informatii privind piata specifica:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel zonal și/sau național:
 - olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imoradar24, storia.ro.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.;
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică;
 - După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

1.9.1. Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Ca și cereri particulare a utilizatorului desemnat se solicită:

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

1.9.2. Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

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

1.9.3. Ipoteze generale

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

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

- ~~DATE DE BAZĂ - Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele~~
avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ ~~DIMENSIONAL~~ - Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcției sau terenului (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională - a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”;

✓ ~~JURIDIC~~ - Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare, dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil.

✓ Nu s-au făcut investigații suplimentare. Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport. Nu am analizat istoricul dobândirii proprietății imobiliare și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens.

✓ ~~TRANSFERUL IPOTETIC~~ - Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată;

- ~~URBANISM~~ - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Considerăm autorizarea, edificarea, recepția și întabularea (inclusiv apartamentarea) imobilului în concordanță cu legislația în domeniu. Eventuale modificări efectuate le considerăm (atât timp cât nu am precizat contrariul) a fi efectuate cu respectarea legislației în vigoare, dar nu putem certifica o stare/situație ce, în mod uzual, se demonstrează doar cu documente justificative elaborate de persoane/organisme abilitate și cu competențe în domeniu;

- ~~STRUCTURĂ~~ - Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator.

- ✓ Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii/lucrărilor sau sistemului clădirii/construcției/dotărilor/ instalațiilor;
- ✓ Nu am primit de la solicitant și/sau proprietar eventuale expertize care să ateste o stare anume a clădirii (în ansamblu sau a componentelor sale), considerate a fi una normală vechimii, istoricului și utilizării normale (fără incidente istorice) și a mentenanței corespunzătoare (urmărite și conduse conform cerințelor legale în domeniu);

✓ Nu am efectuat inspecție extinsă la structura imobilului și nu am primit informații cum că ar exista defecțiuni/deteriorări accentuate, suplimentare celor normale;

✓ Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces proprietatea/racorduri/ bransamente și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator, sau asimilate celor constatate în ansamblul accesibil;



- o **MEDIU** - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o **ACCES** - Atât timp cât edificarea imobilului a fost avizată de autorități, apartamentarea a fost efectuată și înregistrată legal și nu am avut/primit informații contrare considerăm că accesul la imobil se face nerestricțiv (eventuale elemente contrare și/sau restrictive au fost prezentate pe parcurs, chiar dacă nu au fost menționate la ipoteze speciale);
- o **Clasa ENERGETICĂ** - Nu am realizat nici un fel de investigații legat de performanța energetică a clădirii, preluând informațiile primite de la proprietar;
- o **METODOLOGIE** - Situația actuală a clădirii, coroborat cu piața specifică și datele existente, precum și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării ca suficiente și relevante a Abordării prin piață (Evaluatorul a considerat acoperitor utilizarea acestei abordări, inclusiv prin calitatea, cantitatea și credibilitatea datelor și ajustărilor aplicate pentru obținerea valorii de piață).
- o **ALTE DATE** - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință, a căror influență poate să fie importantă;
- o **CONSULTANȚĂ VIITOARE** - Prin preluarea comenzii evaluatorul autorizat a considerat ca finalitate a sa întocmirea și înaintarea prezentei lucrări de evaluare și susținerea ei în fața utilizatorului desemnat; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.9.4. Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către clientul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu și-a asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- o locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- o informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- o evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- o se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acesteia;
- o se presupune ca proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- o se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- o se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- o se presupune ca utilizarea proprietății corespunde grănitelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- o previziunile sau estimările continute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- o au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se ca și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- o se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- o evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală;
- o evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- o evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- o prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nicio formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- o acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu și-a asuma nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- o previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară s-a evaluat în ipoteza specială ca este liberă de sarcini, nu este supusă unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau ingrați dreptul de proprietate.

ALTE IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze speciale

- o identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client și a descrierilor, confirmate de client;
- o evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informații pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

1.10. Valabilitatea raportului

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

confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

1.11. Standarde utilizate

1.11.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

1.11.2. Menționare standarde particulare utilizate

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

1.12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.12.1. Restricții de utilizare

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

1.12.2. Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale. Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât U.A.T. MUNICIPIUL 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 U.A.T. MUNICIPIUL 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.

1.12.3. Restricții de difuzare

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

1.12.4. Restricții de utilizare a formei electronice

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

1.13. Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit. În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 – Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 – Documentare și raportare convenite în prealabil cu clientul. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu utilizatorul desemnat.

1.13.1. Angajamente prin fructificarea raportului

Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/utilizatorul desemnat/propietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/utilizatorul desemnat/propietarul (sau alți terți implicați).

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.1.1. Situația juridică și descriere conform CF

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, rezulta din documentele puse la dispoziție de proprietarul imobilului. Conform documentelor puse la dispoziție, proprietatea imobiliară aparține Municipiului Radauti. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras de carte funciara nr. 36031-C1-U6;
- Relevu;

Conform Extrasului de carte funciara imobilul înscris în C.F. 36031-C1-U6 este liber de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Radauti care se presupune ca are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.2. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.2.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este amplasată în zona ultracentrală a municipiului Radauti, jud. Suceava. Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial, cu vad comercial ridicat, fiind populată cu locuitorii cu venituri ridicate.

Artere importante de circulație în apropiere:

• Calea Națională 130; • Calea Unirii;

• Calea Sucevei;

• Calea 13 Noiembrie;

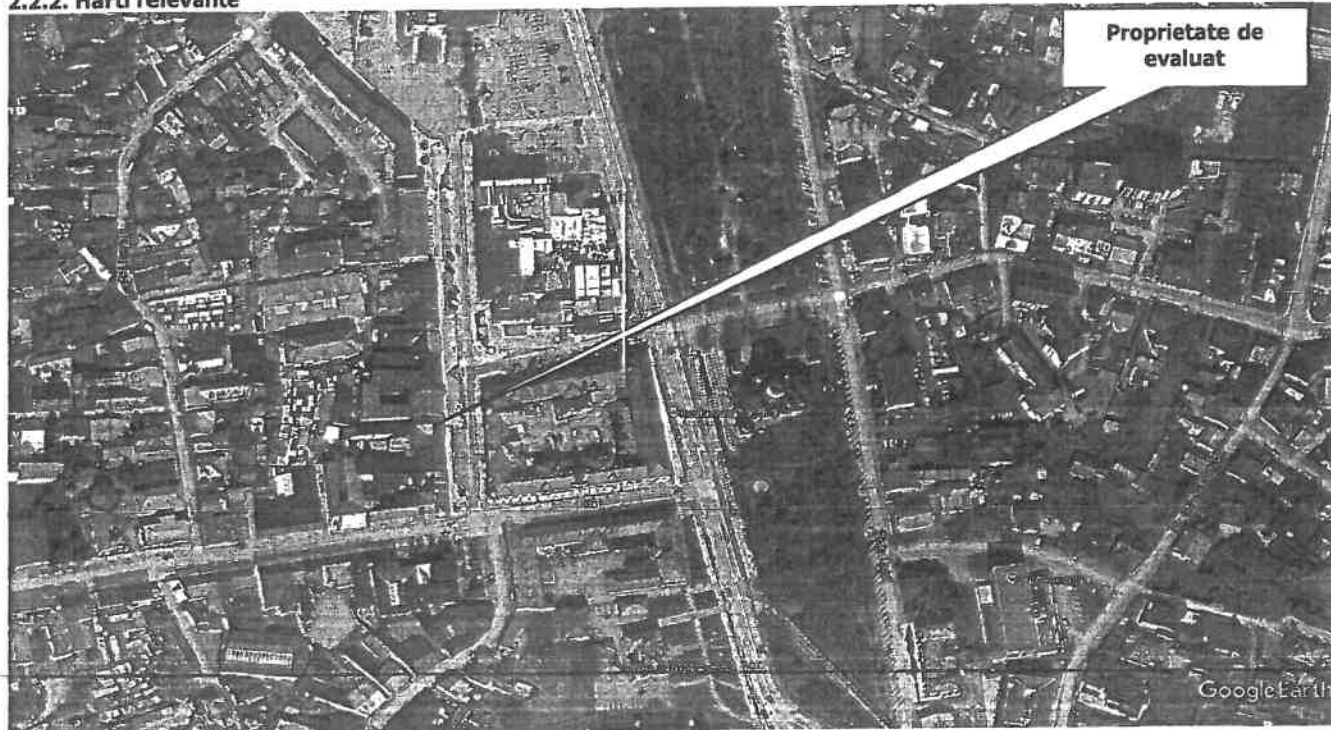
• Calea 1 Mai;

- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.
- Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.
In zona se afla: unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate; unitati medicale; institutii de cult.

Concluzie:

Zona de referinta este ultracentrala. Amplasarea acestora este foarte buna. Dotarile si rețelele edilitare sunt foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.2.2. Harti relevante



2.3. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara este o unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6, $S_{utila} = 33,90$ mp, impreuna cu cote parti comune din cladire si terenul in folosinta, aferent imobilului, amplasat in Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava.

Caracteristici constructive:

UNITATE INDIVIDUALA

ADRESA CLĂDIRII:	RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA		
DENUMIRE:	UNITATE LOCATIVA		
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL RADAUTI		
Numar si pozitie cadastrala:	36031-C1-U6		
Suprafata construita la sol (mp)	47,46	(suprafata calculata prin utilizarea coeficientului de transformare 1,4;	
Suprafata construita desfasurata (mp)	47,46	stabilit potrivit prevederilor Codului fiscal in vigoare)	
Suprafata utila (mp)	33,90		
Cote parti comune (mp)	-		
Teren in cota indiviza (mp)	-		
Data evaluarii:	26.01.2026		
Curs euro/leu	5,0960		
	lei		

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatie actuala	unitate locativa
Starea generala actuala	nesatisfacatoare, necesita refacerea integrala a finisajelor si o igienizare
Apartenenta	cladire cuplata
Fundatii	continue din beton
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime imobil apartinator	P+1
Suprafata construita desfasurata (mp)	47,46
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	dusumea
Acoperis	sarpanta din lemn
Invelitoare	tigla ceramica
Tamplarie	tamplarie PVC cu geam termolizant
Finisaje C.	inferioare, degradate

Instalații tehnologice utilități

*apa – canal	nu
*grupuri sanitare	nu
*termica – încălzire	nu
*energie electrică	da

2.4. Studiul pieței. Definirea pieței și subpieței

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locațiilor tipice, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietăților imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietăților imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și preturi în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține preturi mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al pretului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

~~Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață.~~

2.5. Analiza pieței imobiliare din România. Previțiuni pentru 2026

Piața imobiliară din România intră în 2026 cu perspective favorabile pe termen lung, susținute de factori structurali care consolidează poziționarea țării în regiune. Investițiile accelerate în infrastructură (în special transport rutier și logistic), avantajul competitiv dintre productivitate și costurile încă relativ reduse, integrarea europeană mai profundă (inclusiv efectele Schengen asupra mobilității, fluxurilor comerciale și atractivității investiționale) și semne tot mai evidente privind revenirea unei părți a diasporei creează premise pentru o creștere graduală a cererii, atât în segmentele comerciale, cât și în rezidențial. România își păstrează atractivitatea ca piață cu potențial de convergență, unde diferența față de Europa de Vest rămâne relevantă, dar se reduce treptat, susținând procesul de maturizare a pieței imobiliare. Totuși, mediul pe termen scurt rămâne complex și impune o abordare prudentă. Vulnerabilitățile economice persistă, în special deficitul bugetar ridicat și riscul fiscal asociat, într-un context în care ajustările bugetare pot genera presiuni suplimentare asupra companiilor și populației. Creșterea economică este așteptată să rămână moderată, iar perspectivele sunt influențate de incertitudinile geopolitice și de evoluțiile externe. Ca economie deschisă, România rămâne expusă la șocuri provenite din zona euro, în special din industria germană, care continuă să joace un rol important în exporturile și investițiile regionale. În 2026, riscurile politice și geopolitice rămân în prim-plan, iar adaptabilitatea devine esențială pentru actori: dezvoltatori, chiriași și investitori.

Birouri

Piața birourilor rămâne sub presiune în 2026, pe fondul cererii noi moderate și al tendinței chiriilor de a optimiza spațiile ocupate. Modelele de lucru hibride și accentul pus pe eficiență determină companiile să utilizeze suprafețe mai mici, să renegocieze condițiile contractuale și să prioritizeze locații și clădiri care oferă performanță energetică, accesibilitate și facilități moderne. În același timp, pipeline-ul limitat de livrări noi în București și în principalele orașe regionale sprijină în mod indirect clădirile premium, reducând treptat nivelul de neocupare în proiectele moderne și bine poziționate. Se accentuează polarizarea pieței: clădirile competitive (cu profil ESG, certificări verzi, eficiență energetică ridicată și costuri de operare controlate) atrag cererea existentă și se consolidează, în timp ce stocul secundar pierde teren și întâmpină dificultăți mai mari în atragerea chiriilor. În acest context, re poziționarea, renovarea sau chiar conversia unor proiecte mai vechi vor deveni teme centrale în evoluția segmentului.

Industrial & logistic

Segmentul industrial și logistic se stabilizează în 2026. Cererea rămâne sănătoasă, însă fără nivelurile excepționale din anii anteriori, fiind influențată de incertitudinea externă și de prudența companiilor în luarea deciziilor de extindere. Cu toate acestea, România continuă să fie atractivă pentru relocalizare și nearshoring, în special în industrii care urmăresc scurtarea lanțurilor de aprovizionare și reducerea dependenței de Asia. Extinderea infrastructurii rutiere susține dezvoltarea de noi hub-uri logistice și poate reduce decalajele dintre regiuni, facilitând o distribuție mai echilibrată a cererii. Chiriile sunt așteptate să rămână, în general, stabile, cu variații locale în funcție de disponibilitatea stocului

modern, de competiția dintre hub-uri și de costurile de construcție. Spațiile build-to-suit pot rămâne o soluție frecventă pentru companii care caută eficiență operațională și configurații tehnice specifice.

Retail

Retailul își consolidează revenirea în 2026, susținut de consum și de interesul continuu al operatorilor de expansiune, inclusiv în orașe secundare și terțiare. Livrările noi sunt în creștere, iar proiectele aflate în dezvoltare tind să fie mai mari și mai bine adaptate tendințelor actuale, unde formatele de retail parks și strip mall-uri joacă un rol dominant. Segmentul rămâne unul dintre cele mai reziliente, cu o rată bună de absorbție, însă sensibilitatea la puterea de cumpărare și la eventuale presiuni fiscale rămâne un risc important. Mixul de chiriași continuă să se orienteze către retail alimentar, discount, servicii și componente experiențiale.

Investiții imobiliare

Piața investițiilor își continuă recuperarea, însă într-un cadru selectiv și competitiv. Randamentele rămân atractive în comparație cu piețele mature din Europa, dar costul capitalului și percepția legată de riscul suveran complică procesul de închidere a tranzacțiilor. Investitorii favorizează activele dominante, eficiente energetic, cu venituri stabile și chiriași puternici. Standardele ESG devin tot mai relevante atât pentru finanțare, cât și pentru strategia de investiții, iar activele care nu pot fi modernizate riscă să piardă lichiditate.

Rezidențial

Piața rezidențială poate continua creșterea moderată în 2026, condiționată de stabilitatea pieței muncii și de evoluția dobânzilor. Oferta limitată în multe orașe, blocajele urbanistice și ritmul redus de livrări pot menține presiunea pe prețuri, în special în zonele bine conectate și cu infrastructură urbană solidă. Cererea este susținută inclusiv de diaspora, atât prin revenire, cât și prin investiții. Totodată, se conturează un interes mai ridicat pentru modele PRS (Private Rented Sector), care pot deveni un trend mai vizibil, pe măsură ce piața se maturizează și crește cererea pentru închiriere administrată profesionist.

2.7. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pietei

Aria pieței analizate este una urbană, aferentă unor zone centrale și semicentrale, intens populate, cu un grad ridicat de ocupare și construire (peste 95%). Piața este caracterizată de maturitate și stabilitate funcțională, oferta de spații noi fiind limitată de lipsa terenurilor disponibile și de constrângerile urbanistice, ceea ce menține relevanța spațiilor comerciale la parter de bloc ca active cu utilizare constantă.

În 2026, cererea pentru spații comerciale stradale este susținută în principal de activități orientate spre consumul de proximitate și servicii recurente: alimentație, farmacia, servicii medicale, beauty, agenții de servicii rapide, mici unități HoReCa și diverse servicii specializate. În zonele centrale și intens populate, fluxul pietonal și densitatea rezidențială contribuie la menținerea unei cereri stabile, însă chiriașii sunt mai selectivi, punând accent pe poziționare, vizibilitate, vitrină și costuri de exploatare. Contextul economic general menține un grad de prudență în deciziile de închiriere și investiție, astfel că cererea rămâne prezentă, dar cu orientare clară către spațiile eficiente și bine amplasate.

Oferta este limitată și rigidă, întrucât majoritatea spațiilor comerciale eligibile sunt parte din fondul construit existent, iar dezvoltările noi în zonele analizate sunt reduse. Prin urmare, piața este dominată de un stoc consolidat, cu diferențe importante de competitivitate între proprietăți. Oferta este segmentată în funcție de:

- poziționarea pe străzi principale vs. străzi secundare,
- suprafață și compartimentare,
- acces / vizibilitate / vitrină,
- posibilitatea de utilizare pentru activități multiple (flexibilitate funcțională).

Spațiile comerciale amplasate pe artere principale și în proximitatea punctelor de interes urban (transport public, instituții, noduri pietonale) au o rată de absorbție mai bună și un risc mai redus de neocupare.

În 2026, piața spațiilor comerciale la parter de bloc tinde spre un echilibru relativ stabil, cu tendințe de ușoară favorizare a proprietarilor în locațiile cu trafic ridicat și ofertă restrânsă. Se observă o polarizare accentuată: spațiile premium (poziție bună + vitrină + acces) se mențin competitive și atractive, în timp ce spațiile slab poziționate sau neadaptate cerințelor actuale (inclusiv funcționalități limitate) pot întâmpina perioade mai mari de vacanță sau presiuni de renegociere a chiriei. Modificările legislative aplicabile din 2026 pot conduce la ajustări de costuri, reflectate fie în chirii, fie în nivelul prețurilor de tranzacționare, contribuind la menținerea unei atitudini prudente pe partea de investiții. Totuși, într-un context în care consumul urban se stabilizează, iar dobânzile se află pe un trend mai favorabil decât în anii anteriori, spațiile comerciale bine amplasate își mențin caracterul defensiv și potențialul investițional. Piața specifică analizată în 2026 este caracterizată prin cerere funcțională constantă și ofertă limitată, cu un echilibru influențat puternic de calitatea amplasamentului. Spațiile comerciale situate în zone centrale, intens populate și cu acces bun își păstrează atractivitatea și lichiditatea, în timp ce spațiile secundare sunt mai expuse la riscul de neocupare și la ajustări de chirie.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a spațiului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrială	da	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

Zona analizată este o zonă cu specific rezidențial și comercial, astfel evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a proprietății este cea comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii proprietății ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat următoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

3.2.1. Abordarea prin costuri

În cadrul acestei abordări, este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. "Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent."

După scaderea depreciilor din costul estimat se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Deprecierea acumulată reprezintă toată pierderea de valoare a unei proprietăți imobiliare datorată trecerii timpului, utilizării și neadecvării la schimbările tehnologice sau la modificările pieței.

Pentru a ajunge la valoarea de piață estimată prin abordarea prin costuri, se parcurg următoarele etape:

- estimarea valorii terenului;
- estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor efective la data evaluării;
- estimarea depreciilor construcțiilor;
- scaderea depreciilor cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substitutiei, care arată că nici un cumparator prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire, cu o utilitate și atractivitate similară.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcția să fie evaluată separat.

3.2.1.2. Estimarea costului actual al clădirii

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Desfășurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

$$CI = CIB \times (1 - D_i) \quad \text{unde:}$$

CI = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$

I = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (**Ad** = aria desfășurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile funcționale.

Ad = aria desfășurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodelor.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoarea formulă de calcul:

$$CIB = P_{\text{achiziție}} + C_{\text{montaj și PIF}}$$

P_{achiziție} = costul de achiziție a instalației speciale de nou, reconstrucție a unei construcții speciale la data evaluării;

Costul de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente la data evaluării o replică a construcției, construcții speciale evaluate, utilizând aceleași materiale, normative de construcții, planuri, calitatea manoperei înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

C_{montaj și PIF} = costul cu montajul și punerea în funcțiune a construcției speciale instalației la data evaluării.

Ca o variantă în vederea determinării costului de înlocuire brut se poate utiliza și metoda actualizării indiciale; respectiv evaluarea unui utilaj existent în inventar la care costul de înlocuire brut se determină prin corecția valorii de inventar din contabilitate la data punerii în funcțiune cu un indice de evoluție a prețurilor pentru intervalul de timp de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

$$CIB = I_c \times V_{\text{PIF}} \quad (LeI) \quad \text{unde:}$$

V_{PIF} - valoarea din contabilitate la data punerii în funcțiune (LeI)

I_c - indice de corecție privind evoluția de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

În cadrul raportului de evaluare s-a utilizat această metodă la o parte din utilaje și echipamente. În acest caz **V_{PIF}** a fost luată din facturile de achiziție sau declarația vamală.

Problema esențială a acestei metode este determinarea indicelui de corecție privind evoluția prețurilor pentru o anumită perioadă (**I_c**). În acest sens s-a propus ca indice de corecție raportul leu/euro între data achiziției și data evaluării.

Trebuie remarcat faptul că această metodă are și avantajul că în cadrul **V_{PIF}** sunt incluse și toate cheltuielile de punere în funcțiune la acea dată, factor care la celelalte metode se adaugă procentual (5 - 20%).

În vederea stabilirii depreciilor aferente clădirilor și construcțiilor speciale s-a avut în vedere :

CLĂDIRI

Deprecierea totală = **Uzura fizică recuperabilă** + **uzura fizică nerecuperabilă** + **neadecvarea funcțională recuperabilă** + **neadecvarea funcțională nerecuperabilă** + **deprecierea externă (economică)**

Uzura fizică recuperabilă - o uzura se consideră recuperabilă când costul pentru recuperarea stării tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice. În determinarea acestei valori se poate utiliza raportul între vârsta scriptică și durata de viață fizică totală, sau raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

Neadecvarea funcțională recuperabilă - este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție ce necesită adăugiri, înlocuiri, modernizări, eliminări de supradimensionări a caror valoare trebuie să fie mai mică decât creșterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă - este o pierdere de valoare din cauza deficiențelor sau supradimensionării a caror valoare nu este inclusă în estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusă în estimarea costului de nou și nu ar trebui.

Deprecierea externă (economics) – utilitate diminuată datorită unor influențe negative din mediul exterior construcției de obicei nerecuperabilă.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexa 2 la raport.

În acest context valoarea de piață a proprietății rezultată prin **abordarea prin cost**, este:

Specificatie	Valoare estimată
UNITATE INDIVIDUALĂ, N.C. 36031-C1-U6 – Radauti, str. Piața Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	95.047 lei 18.651 €

Valoarea estimată prin această metodă include și valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietății și a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat.

3.2.2. Abordarea prin venit

Abordarea pe bază de venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare. În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metodă este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare.

Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietății/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- **cheltuieli fixe** care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
- **cheltuieli variabile** cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- **rezerve pentru reparații capitale.**
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**
- **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven. capitalizate):**

$$\text{Ven. capitalizate} = \text{VNE} / c$$

Ipotezele luate în calcul:

- tarif chirie: 400,00 €/lună
- gradul de ocupare: 95%;
- s-au luat în calcul costurile necesare pentru întreținerea spațiului și a dotărilor, defalcate pe fiecare an de funcționare;
- chirișii își plătesc direct utilitățile (electricitate, încălzire, etc);
- s-au prevăzut cheltuieli cu reparațiile – întreținerea de 4% din VNE și cheltuieli cu managementul proprietății de 2% din VNE;
- Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 5,00-6,00% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieții imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextual rentabilității solicitate pe piața specifică. Rata de capitalizare utilizată a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se află imobilul evaluat, dar și de informațiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS, și ANEVAR - Revista Valoarea), astfel s-a selectat rata de capitalizare 9,00%
- s-au luat în calcul cheltuieli de amenajare necesare pentru exploatarea imobilului în vederea închirierii, estimate la 117.285,00 lei (23.015,00 euro), aferente lucrărilor de finisaje interioare, executiei instalațiilor sanitare, termice (încălzire) și de ventilație.

CLADIRE DE BIROURI CLASA B									
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. treapta salariu	Coef. distanta transport	Cost total (LEI)
		A	B	C	D=BxC	E=AxD	F	G	F=EXFXG
							1,000	1,000	
FINISAJ INTERIOR									
1	FICLBTIPB	47,46	934,70	1,9925	1.862,39	88.389,02	1,000	1,000	88.389,02
Total									88.389,02
INSTALATII FUNCTIONALE									
2	IVCLBTIPB	47,46	107,10	2,0448	219,00	10.393,65	1,000	1,000	10.393,65
	IVCLTIPB	47,46	132,00	2,9531	389,81	18.500,34	1,000	1,000	18.500,34
Total									28.893,99
Total cheltuieli de amenajare fara TVA rotunjit									117.285,00

Nota: Cheltuielile de amenajare au fost estimate conform "Fisei Cladire de birouri – CLASA B, pag. 130" din catalogul "Costuri de reconstruire - costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale." - editura IROVAL 2018, autor Corneliu Schiopu. Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 3.

In acest context valoarea de piata a proprietatii rezultata prin **abordarea prin venit**, este:

Specificatie	Valoare estimata
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U6 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	90.526 lei 17.764 €

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORILOR

4.1. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Abordarea prin cost	95.047	18.651
2	Abordarea prin venit	90.526	17.764

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
Adecvarea	Este o abordare destul de adecvată ținând cont informațiile pe care le avem pentru costul de de nou	Este o abordare adecvată ținând cont de scopul evaluării, deci aceasta abordare este suficient de adecvată
Precizia	S-au folosit informatii cu o precizie mare in stabilirea costului de inlocuire de nou	S-a utilizat rata de capitalizare mentionata in Revista Valoarea pentru spatile comerciale aferente oraselor secundare, datele utilizate la cheltuieli sunt relativ precise
Cantitatea de informatii	Cantitate suficientă de informații pentru prețurile de noi	Cantitate de informatii suficientă, dar puține tranzacții

Avand in vedere ca abordarea prin venit este cea mai indicată si adecvată atat din punct de vedere al adecvării cat si al preciziei, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 26.01.2026, valoarea estimată prin abordarea prin piata, respectiv:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator
UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U6 – Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava	90.526 lei 17.764 €

Nota 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include TVA.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data 26.01.2026, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

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

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

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CENTRALIZATOR

VALORI ESTIMATE PRIN CELE DOUA ABORDARI		Metoda de evaluare		Valoare estimată (lei)		Valoare estimată (euro)	
Specificatie							
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava			Abordarea prin cost	95.047		18.651	
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava			Abordarea prin venit	90.526		17.764	
VALOARE PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)							
Specificatie				Valoare propusa (lei)		Valoare propusa (euro)	
Unitate individuala, N.C. 36031-C1-U6 - Radauti, str. Piata Unirii, nr. 61, etaj 1, jud. Suceava			Abordarea prin venit	90.526		17.764	



ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

UNITATE LOCATIVĂ

ADRESA CLĂDIRII:

RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA

DENUMIRE:

UNITATE LOCATIVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

Numar si pozitie cadastrala:

36031-C1-U6

Suprafata construita la sol (mp)

47,46

(suprafata calculata prin utilizarea coeficientului de transformare 1,4, stabilit potrivit prevederilor Codului fiscal in vigoare)

Suprafata construita desfasurata (mp)

47,46

Suprafata utila (mp)

33,90

Cota parti comune (mp)

-

Teren in cota indiviza (mp)

-

Data evaluarii:

26.01.2026

Curs euro /lei

5,0960 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatie actuala: unitate locativa
 Starea generala actuala: nesatisfacatoare, necesita refacerea integrala a finisajelor si o igienizare
 Apartenenta: cladire cuplata
 Fundatii: continue din beton
 Structura de rezistenta: zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
 Regim inaltime Imobil apartinitor: P+1
 Suprafata construita desfasurata (mp): 47,46
 Pereti: zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
 Pardoseli in general din: dusumea
 Acoperis: sarpenita din lemn
 Invelitoare: tigla ceramica
 Tamplarie: tamplarie PVC cu geam termotzolent
 Finisaje: inferioare, degradate
 Instalatii tehnologice utilitati:
 *apa - canal: nu
 *grupuri sanitare: nu
 *termica - incalzire: nu
 *energie electrica: da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Cost actualizat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. breapta salariu F	Coef. distanta transport G	Cost total (LEI) F+G+K
		A	B	C	D=BxC	E=AxD	1,000	1,000	
INFRASTRUCTURA									
1	GRFLMP1E	47,46	809,70	1,4841	1.201,68	57.031,53	1,000	1,000	57.031,53
Total									57.031,53
SUPRASTRUCTURA									
1	Z24SPME8	47,46	1.121,20	1,5020	1.684,04	79.524,65	1,000	1,000	79.524,65
Total									79.524,65
FINISAJ INTERIOR									
1	FINBUCC2D	47,46	489,40	3,9503	1.933,28	91.753,32	1,000	1,000	91.753,32
Total									91.753,32
INVELITOARE									
1	SAT11	56,95	526,10	1,5128	795,88	45.327,19	1,000	1,000	45.327,19
Total									45.327,19
FAYADA									
1	PSIDM1	16,79	530,70	1,4156	751,26	12.611,76	1,000	1,000	12.611,76
Total									12.611,76
INSTALATII FUNCTIONALE									
1	ELCLCAP1E	47,46	459,60	1,3834	635,81	30.175,57	1,000	1,000	30.175,57
Total									30.175,57
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									116.824,10
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)									6.675,60

ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoarea depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE, REPARAJE	79.206	65%	51.384
UZURA FIZICA NERECUPERABILA ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	53.860	65%	35.009,05
UZURA FIZICA NERECUPERABILA ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	57.028	65%	37.068,41
Total depreciere fizica fara TVA (lei)		126.730	65%	82.379,24
DEPRECIERE FUNCTIONALA				
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoarea depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	95.047	0%	0,00
NEADECVARE FUNCTIONALA NERECUPERABILA	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI	95.047	0%	0,00
Total depreciere functionala fara TVA (lei)		95.047	0%	0

DEPRECIERE EXTERNA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Deprecierea functionala (lei)	Grad depreciere economica (%)	Valoarea depreciere economica (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	95.047	0%	0,00
Total depreciere externa fara TVA (lei)		95.047	0%	0

DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei) 95.047 lei

VALOARE IMOBIL - UNITATE LOCATIVA, FARA TVA

18.651-euro



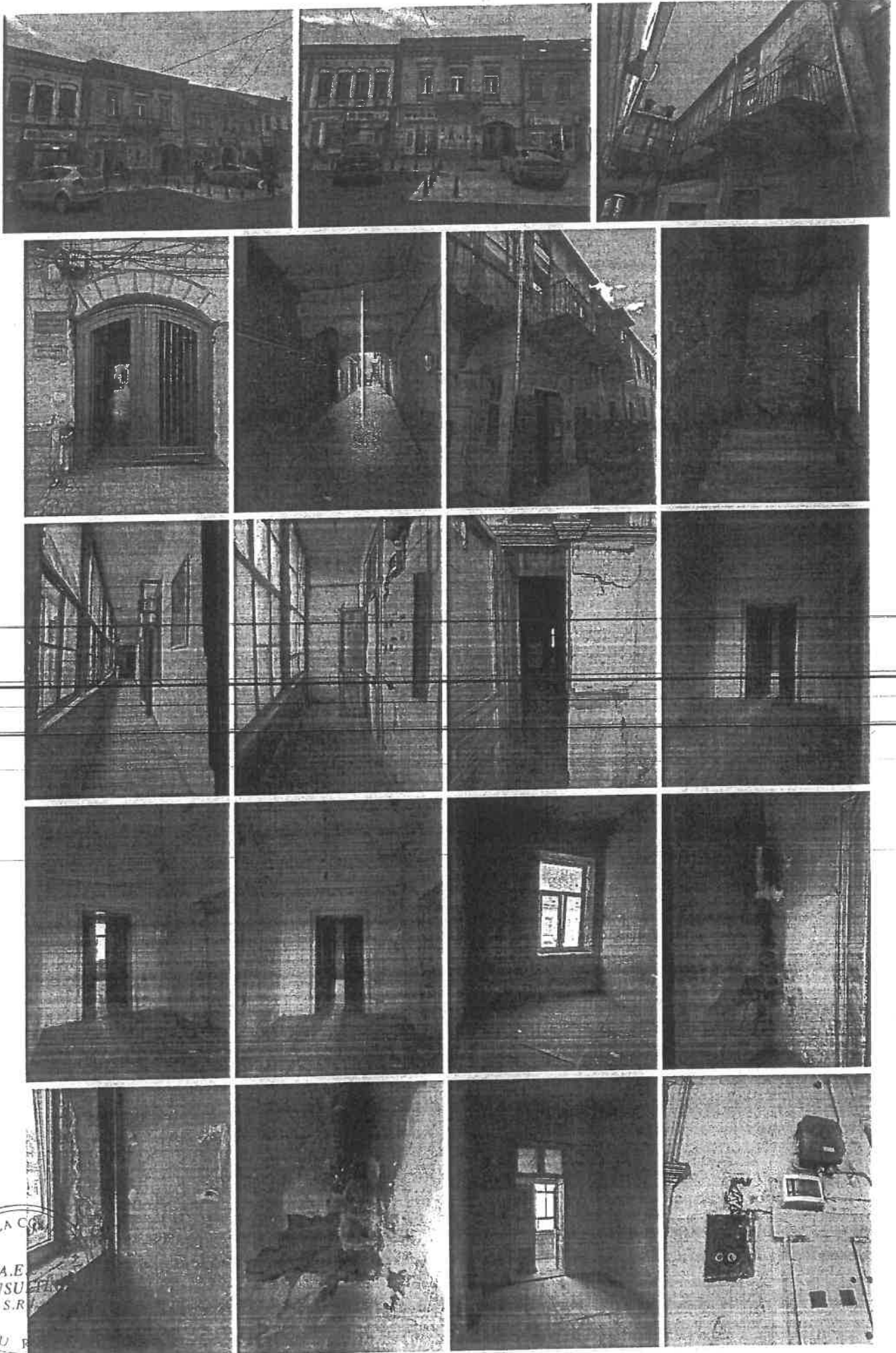
ABORDAREA PRIN VENIT

DENUMIRE ACTIV	U.M.	PROPRIETATE IMOBILIARA UNITATE LOCATIVA
ADRESA CLĂDIRII:		RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA
VENITURI		
tarif chirie	euro	400,00
curs de schimb	euro / lei	5,0960
venituri din chirii	lei	24.461,00
Venit brut potential	lei	24.461,00
Grad de ocupare	%	95,00%
Venit brut efectiv	lei	23.237,95
CHELTUIELI		
impozit	lei	2.850,00
asigurare	lei	290,00
Total cheltuieli fixe	lei	3.140,00
reparatii - intretinere (4%)	lei	930,00
managementul proprietatii (2%)	lei	465,00
Total cheltuieli variabile	lei	1.395,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	4.535,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	18.702,95
Rata capitalizare	%	9,00%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	207.810,56
Chetuieli de amenajare	lei	117.285,00
Chetuieli de amenajare	euro	23.015,00
VALOARE UNITATE INDIVIDUALA - rotunjit	lei	90.526
VALOARE UNITATE INDIVIDUALA - rotunjit	euro	17.764



GALERIE FOTO

UNITATE INDIVIDUALA, N.C. 36031-C1-U6
RADAUTI, STR. PIATA UNIRII, NR. 61, ETAJ 1, JUD. SUCEAVA





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36031-C1-U6 Radauti

Nr. carte 36041
Zona 15
Luna 09
Anul 2025
Cod unic 10019437022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. PIATA UNIRII, Nr. 61, Et. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	36031-C1-U6	-	33,9	-	-	-

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
50341 / 15-09-2025 Act Administrativ nr. HCL nr. 171, din 24/07/2025 emis de Primaria Radauti, anexa: Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 13492, din 20/08/2025 emis de Primaria Radauti. B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	-

Carte Funciară Nr. 36031-C1-U6 Comuna/Craș/Municipiu: Radauti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauti, Loc. Radauti, Str. PIATA UNIRII, Nr. 61, Et. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	36031-C1-U6	-	33,9	-	-	-

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 D RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

06-10-2025

Data eliberării,

06-10-2025

Asistent Registrator,

CRISTINA-DORINA ONOFREI

(parafe și semnătura)

Referent,

(parafe și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, procedură de procedură Regulamentul (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Eliberare pentru informare în baza legii aplicabile

Page 1 din 2

Forma 01 - Versiune 1.4

Document care conține date cu caracter personal, procedură de procedură Regulamentul (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Eliberare pentru informare în baza legii aplicabile

Page 2 din 2

Forma 01 - Versiune 1.4

Incheiere Nr. 50341 / 15-09-2025



10019437022

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

Dosarul nr. 50341 / 15-09-2025

INCHEIERE Nr. 50341

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC

Asistent: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:

- Act Administrativ nr. HCL nr. 171/24-07-2025 emis de Primaria Radauti, anexa;
- Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 13492/20-08-2025 emis de Primaria Radauti;

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

pentru serviciul având codul 214

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 36031-C1-U6
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciară 36031-C1-U6 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
TOFĂNESCU COZMIN-CONSTANTIN

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

Data soluționării,

06-10-2025

Registrator,

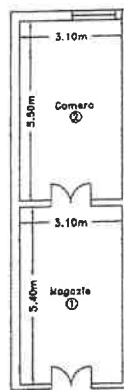
MIHAELA-CORINA ANDRIUC

Asistent Registrator,

CRISTINA-DORINA ONOFREI

RELEVU APARTAMENT Scara I : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
96/1	33,9	Mun. Radauti - Str. Piata Unirii, nr. 61, Etaj 1, jud. Suceava.
Cartea Funciara colectivă nr.	36031-C1	(U.I.) Mun. Radauti
Cod unitate individuală (U)	U6.	C.F. individuală 36031-C1-U6.



COZMIN
CONSTAN
NTIN
TOFANES
CU



Nr. încheiere	Desamire încheiere	Suprafata utila (mp)
1	Mapa de	16.8
2	Camera	17.1
Suprafata Utila = 33.9 mp		
Suprafata Totala = 33.9 mp		
Exemplu:		Data
Pia. Ing. Cozmin Toftanescu		09.09.2025
Recepționat:		Data
Rgi 50341/2025		
Danut- Arminlu Tiron		

Document semnat cu semn electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28-31 din Legea 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



Document care conține date cu caracter personal, procedură de procedură Regulamentul (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Eliberare pentru informare în baza legii aplicabile

Page 3 din 3



Primăria Municipiului Rădăuți
Piața Unirii, Nr. 2-4, Municipiul Rădăuți, Județul
Suceava, cod 725400
Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703
email: relatii@primariaradauti.ro
Compartiment locativ



Nr. 44/400 / 29.10.2025

CĂTRE
SERVICIUL JURIDIC, ARHIVĂ FOND FUNCİAR ȘI PATRIMONIU

Prin prezenta, vă transmitem solicitarea și răspuns nr.43699/07.10.2025, a numitului Galan Vasile cu domiciliul în Municipiul Rădăuți, str. Dorobanțului nr.9, în vederea inițierii procedurilor privind vânzarea prin licitație publică.

Direcția Arhitect Șef,
Ing. Remus CERNETCHI

Compartiment locativ,
Arhitec Cristina

Vă mulțumesc.

Data,
07.10.2025

Semnătura,



Primăria Municipiului Rădăuți
Piața Unirii, Nr. 2-4, Municipiul Rădăuți, Județul
Suceava, cod 725400
Telefon: 0230 561 140 Fax: 0230 564 703
email: relatii@primariaradauti.ro
DIRECȚIA TEHNICĂ



Nr. 43699 din 22.10.2025

CĂTRE,

Galan Vasile
Str. Dorobanțului nr.9, Rădăuți

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 43699/07.10.2025, prin care solicitați cumpărarea a două unități locative, din imobilul situat în str. Piața Unirii nr.61, etaj, ținând cont de faptul că, respectivele încăperi nefiind locuințe în condițiile Legii nr.114/1996- actualizată și republicată, spre a putea fi închiriate, se vor vinde prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.42 din Legea 10/2001 coroborate cu prevederile art.363 din OUG 57/20019 – Codul Administrativ.

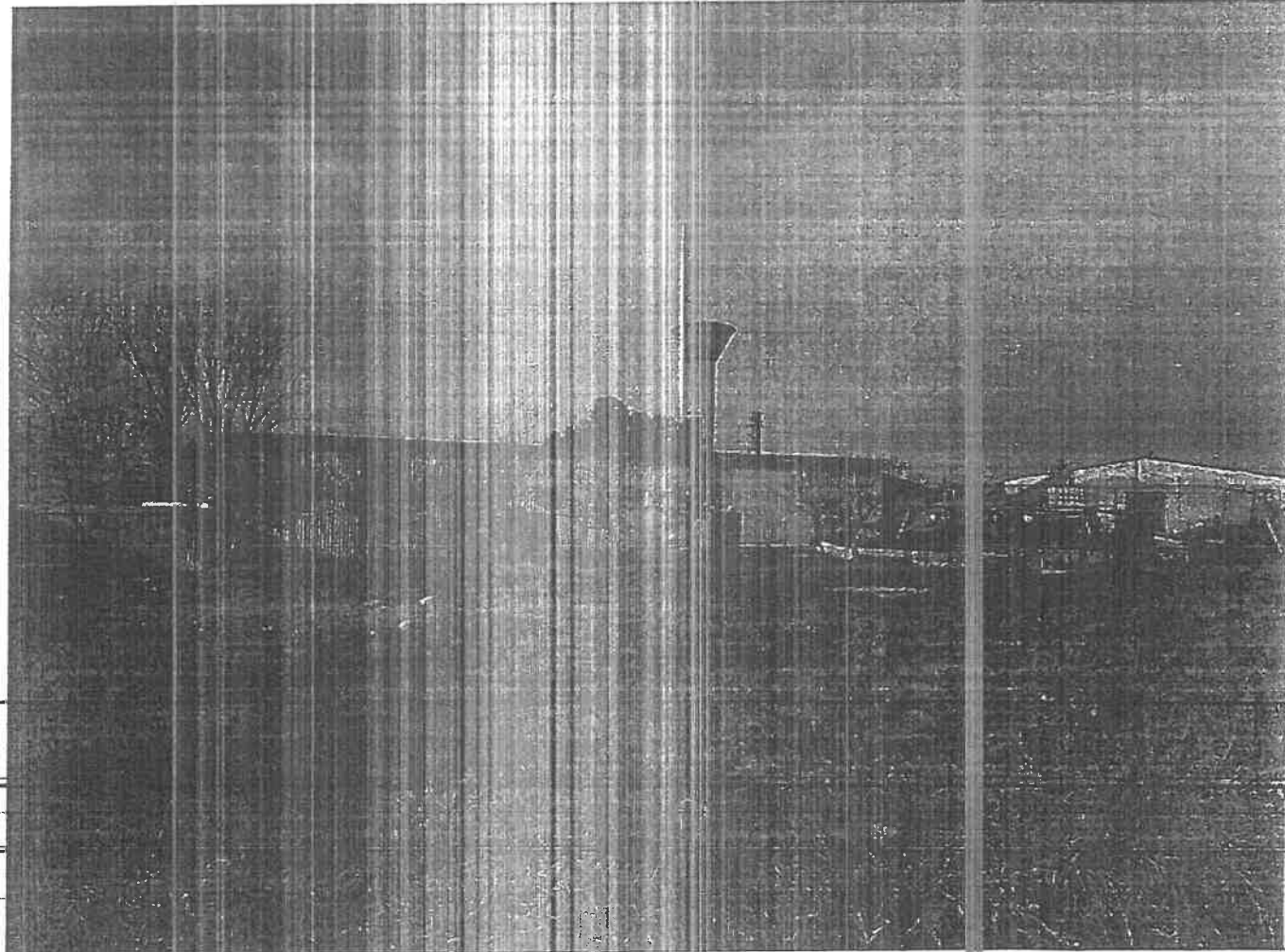
p.primar,
Administor public,
C-tin Cristinel Brițcan

Secretar general al municipiului,
Marinica BOFRONI

Direcția Arhitect Șef,
Ing. Remus CERNETCHI

Compartiment locativ
Arhitec Cristina





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 57837, $S_{totala} = 597,00$ mp

RADAUTI, 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 capitolelor II și III; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



IANUARIE 2026

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 57837, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 597,00 mp, situat in mun. Radauti, 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. 3/21.01.2026

Data evaluarii: 26.01.2026

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 5,0960 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 Evaluatoarelor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 26.01.2026, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 57837, S_{totala} = 597,00 mp – Radauti, jud. Suceava	85.185 lei	16.716 €

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

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

Notă 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



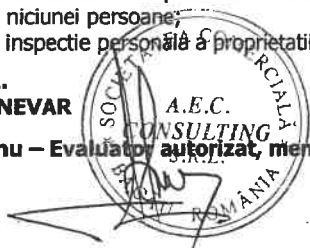
DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi expertizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 57837, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, jud. Suceava, cu suprafata totala de 597,00 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. În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții:

- **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, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-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 26.01.2026.

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 26.01.2026, respectiv: 1 euro = 5,0960 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 fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și 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 evidentiata 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 neconcordanțelor 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 discutii 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 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;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe 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 inscrite 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 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 Metode de evaluare (IVS 105)

S.R.L.

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevé 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 agențiilor 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 asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

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

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/proprietarului;
- 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 raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 26.01.2026, fiind un teren cu suprafața totală de 597,00 mp, amplasată în intravilanul Mun. Radauti, jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una periferică.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafața totală de 597,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții, are o formă regulată și este ocupat integral de vegetație.

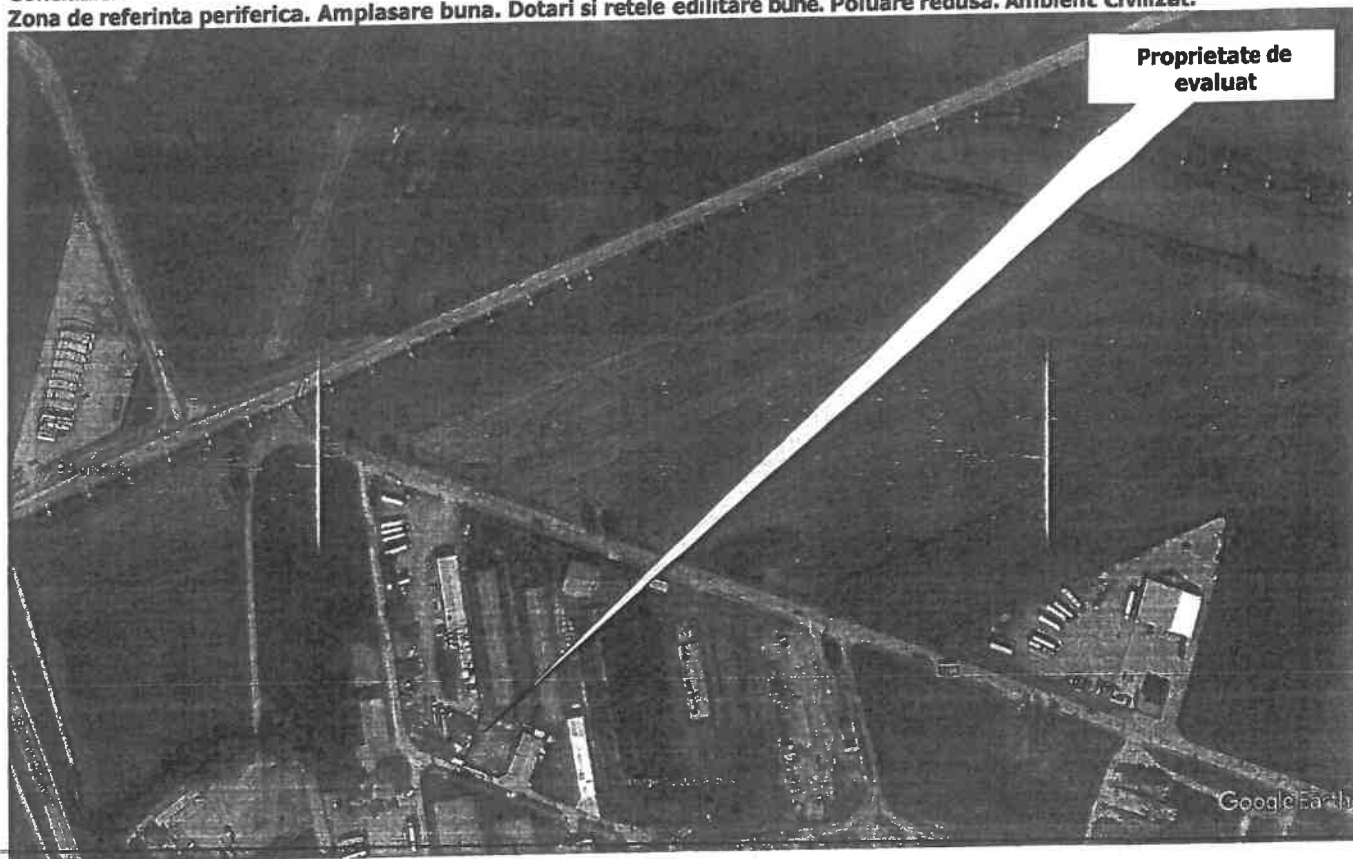
Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile industriale.
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.
- Terenul dispune de utilități edilitare limitate:
 - Rețea urbană de energie electrică
 - Rețea urbană de apă/ canalizare

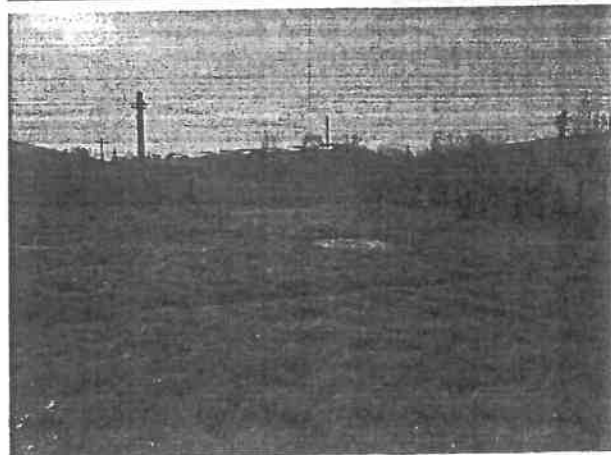
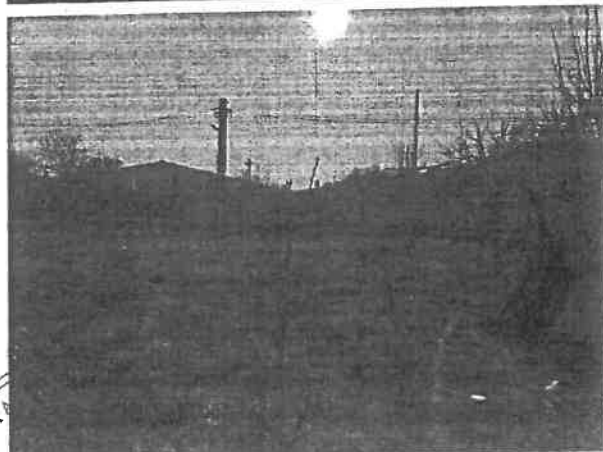
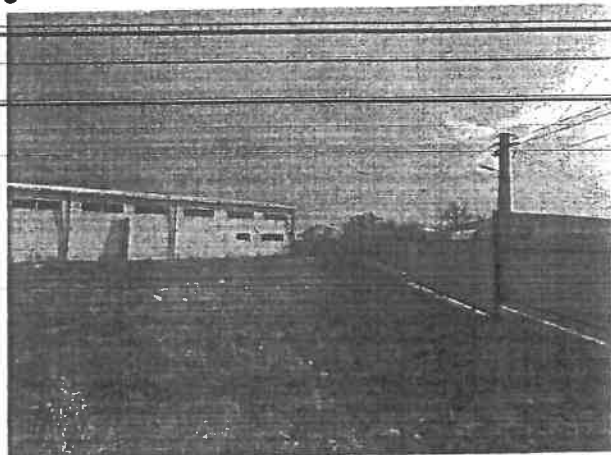
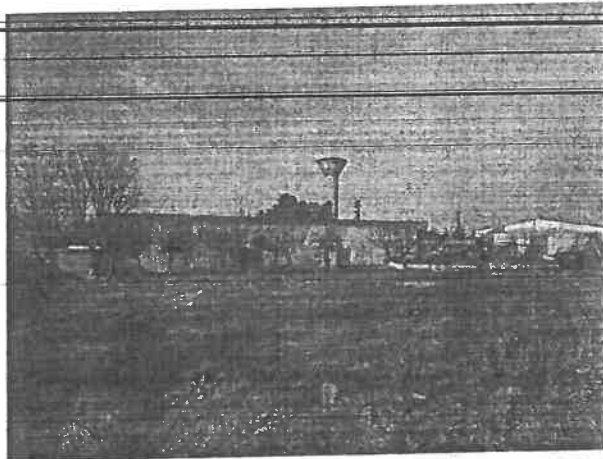
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



2.4. Piața specifică

2.4.1. Piața specifică proprietății imobiliare

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

Piața imobiliară are o serie de caracteristici care o deosebesc de alte piețe ale bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate este unică și amplasamentul sau este fix. Numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, iar valorile tranzacționate sunt ridicate, necesitând o capacitate de cumpărare substanțială. Astfel, piața imobiliară este sensibilă la nivelul veniturilor, la schimbările salariale și la gradul de ocupare a forței de muncă, fiind influențată decisiv de condițiile de finanțare disponibile: nivelul dobânzilor, volumul creditului, avansul minim acceptat sau termenii de rambursare. În general, proprietățile imobiliare nu se achiziționează integral din fonduri proprii, iar lipsa unor condiții de finanțare avantajoase poate periclita tranzacțiile. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu are un mecanism autoreglator puternic, fiind puternic influențată de reglementările guvernamentale și locale. Deși cererea și oferta tind teoretic către un punct de echilibru, acesta este rar atins, întrucât oferta pentru un anumit tip de proprietate se formează greu, iar cererea se poate modifica brusc. Astfel, pot apărea perioade de 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 investitional, dar sunt puțin lichide, tranzacționarea necesitând, de obicei, timp îndelungat. Datorită acestor particularități, comportamentul piețelor 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 periferică a Municipiului Radauți și a teritoriilor adiacente. Aceasta piață este marcată de o cerere constantă pentru terenuri destinate dezvoltării rezidențiale, dar și de un interes în creștere pentru utilizări comerciale și logistice, datorită poziției geografice strategice și a accesului către principalele cai rutiere

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

În 2026, piața terenurilor din România intră într-o etapă de consolidare și selecție mai accentuată, într-un context în care cererea rămâne prezentă, însă deciziile de achiziție sunt mai atent calibrate la riscurile macroeconomice și la costul finanțării. Piața se menține într-un echilibru relativ între cerere și ofertă, dar diferențele dintre locațiile premium și cele secundare devin tot mai evidente. Cele mai dinamice segmente rămân rezidențialul și industrial-logistic, în timp ce segmentul comercial evoluează selectiv, dependent de puterea de cumpărare și de apetitul operatorilor pentru extindere.

Cererea pentru terenuri destinate proiectelor rezidențiale rămâne solidă în marile centre urbane precum București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Constanța și Iași. Presiunea demografică din aceste zone, migrația internă și nevoia de locuințe noi continuă să susțină interesul pentru terenurile situate la periferie, în proximitatea arterelor majore de transport și în zone cu acces rapid către centrele de birouri și servicii.

În 2026, dezvoltatorii sunt însă mai selectivi: prioritizează loturile cu documentație urbanistică clară, cu acces la utilități și cu risc redus de întârziere administrativă. Se observă un interes mai mare pentru terenuri care permit dezvoltări etapizate și optimizarea cash-flow-ului, în special în contextul costurilor ridicate de construcție și al unei cereri care rămâne stabilă, dar sensibilă la dobânzi și la încrederea consumatorilor.

În paralel, segmentul industrial și logistic rămâne unul dintre principalii generatori de cerere de terenuri în 2026. România își consolidează rolul ca destinație regională relevantă pentru depozitare, distribuție, producție ușoară și relocări de capacități industriale (nearshoring). Totuși, cererea este mai temperată decât în perioade de expansiune accelerată, deoarece companiile sunt influențate de încetinirea externă, de incertitudinile geopolitice și de evoluțiile economiei din zona euro. Chiar și în acest context, terenurile amplasate în apropierea autostrăzilor, centurilor ocolitoare și nodurilor logistice rămân cele mai atractive. În special în jurul Bucureștiului și pe coridoarele A1, A2 și A3, cererea continuă să fie ridicată, iar disponibilitatea redusă a terenurilor bine conectate menține presiunea asupra prețurilor în anumite micro-locații.

Segmentul comercial se dezvoltă mai selectiv. Retail parks și strip mall-urile își continuă expansiunea în orașe secundare și terțiare, susținute de consum și de strategiile operatorilor de a crește acoperirea națională. În 2026, dezvoltatorii de retail devin mai atenți la indicatorii locali: densitate populațională, venituri disponibile, trafic auto și accesibilitate. Prin urmare, cererea pentru terenuri comerciale există, dar este mai punctuală și mai dependentă de viabilitatea proiectelor. Totodată, proiectele mixte (rezidențial cu retail de proximitate și servicii) pot genera cerere suplimentară în orașele în expansiune, acolo unde urbanizarea periferică accelerează.

Oferta de terenuri în 2026 devine mai diversă decât în anii precedenți. Pe piață apar atât proprietari care urmăresc lichiditate, cât și dezvoltatori care își optimizează portofoliile sau renunță la terenuri cu un risc urbanistic ridicat. Totodată, o parte a ofertei vine din re poziționări strategice: investitori care au achiziționat terenuri în cicluri anterioare și urmăresc exituri parțiale. Cu toate acestea, loturile „prime” rămân limitate, iar diferența de preț între terenurile cu utilități și documentații complete și cele care necesită investiții inițiale semnificative se accentuează. Birocrația și reglementările urbanistice rămân principalele bariere, iar lipsa de predictibilitate administrativă influențează semnificativ apetitul pentru investiții. La nivel local, piața terenurilor din Rădăuți reflectă tendințele naționale, dar cu particularități regionale clare. Cererea rămâne concentrată pe terenurile intravilane pentru construcții rezidențiale, în special loturi mici și medii destinate locuințelor individuale. Zonele periferice, dar conectate eficient la oraș, precum și terenurile situate în apropierea rutelor către Suceava și Siret sunt printre cele mai căutate, datorită accesibilității și potențialului de dezvoltare. Pe segmentul comercial și industrial, Rădăuți beneficiază de poziționarea sa în regiune și de proximitatea față de granița cu Ucraina, ceea ce îi conferă un potențial logistic în creștere. Terenurile din zona centurii și cele cu deschidere la drumuri naționale pot atrage proiecte de depozitare și distribuție, însă dinamica depinde direct de modernizarea infrastructurii și de capacitatea administrației locale de a facilita autorizarea.

În concluzie, piața terenurilor din România în 2026 rămâne stabilă și funcțională, susținută de cerere rezidențială și logistică, dar marcată de prudență investițională și de selecție riguroasă a locațiilor. În Rădăuți, cererea rezidențială continuă să fie motorul principal, iar segmentul logistic-comercial își consolidează treptat atractivitatea. Investitorii care vor miza pe conectivitate, utilități, claritate urbanistică și tendințe de sustenabilitate vor putea valorifica cel mai eficient oportunitățile pieței.

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

probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe 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 ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie industriala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie industriala.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2025 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permise legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Radauti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piata

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

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii ce face obiectul evaluarii s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Adresa	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferica, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, in apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
	Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	obx.ro
1	Pret de oferta (euro/ mp)		22,83	27,00	33,00
2	Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ proprietar
3	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
4	Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
5	Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
7	Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
8	Amplasament/ localizare	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferica, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, in apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
9	Caracteristici fizice				
	Suprafata teren proprietate (mp)	597,00	2.519,00	2.500,00	3.200,00
	Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
	Forma terenului	regulata, greu de organizat	regulata	regulata	regulata
	Utilitati	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica	utilitati limitate: energie electrica	similar	toate utilitatile (apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan)
	Acces	facil	facil	facil	facil

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara;
2. Amplasamentul/ localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari $\pm 5\% \div 20\%$;
3. Diferenta de suprafata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari pozitive de 15% pe toate comparabilele;
4. Utilitatile edilitare influenteaza valoarea proprietatii. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitiva de 15% pe comparabila 1, reprezentand lipsa utilitatilor de apa si canalizare si o ajustare negativa de 5% pe comparabila 3, reprezentand utilitatea de gaz metan de care dispune.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului este prezentata in 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 26.01.2026, 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. 57837, S _{totala} = 597,00 mp – Radauti, jud. Suceava	85.185 lei	16.716 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de plata 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
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criterii si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferica, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, in apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
Numar cadastral	57837			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	ob.ro
Pret de oferta (euro/ mp)		22,83	27,00	33,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ proprietar
Ajustare (%)		5,00%	5,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,14	-1,35	-1,65
Pret ajustat (euro)		21,69	25,65	31,35
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)		21,69	25,65	31,35
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, jud. Suceava	similar	putin mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-1,28	-6,27
Suprafata teren proprietate (mp)	597,00	2.519,00	2.500,00	3.200,00
Ajustare (%)		15,00%	15,00%	15,00%
Ajustare valorica (euro)		3,25	3,85	4,70
Destinatie (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica	utilitati limitate: energie electrica	similar	toate utilitatile
Ajustare (%)		15,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		3,25	0,00	-1,57
Acces	facil	facil	facil	facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		6,51	2,57	-3,14
Ajustare totala neta		6,51	5,13	12,54
Ajustare totala bruta		2	2	3
Numar ajustari		0,285	0,190	0,380
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		28,19	28,22	28,22
PRET AJUSTAT				
Valoare teren (euro/mp) rotunjit		28,00 euro/mp		
Valoare totala teren rotunjit		85.185 lei 16.716 €		



storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-25-ani-front-stradal-20-m-rdui-IDF18F

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Anunțuri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Index Căutări](#)

[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

NEMO Estate

Teren intravilan | 26 ani | Front strada! 20 m | Râdău!

57 500 € 23 €/m²

Rădăuți, Bucovina

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2310 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localitate:	urbane
Dimensiuni:	90.0 x 105.95 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	natural
Împrejurimi:	fără informații
Notă:	electricitate

Secretariat Nemo

NEMO Estate

0747 632 009

Nume*

Introdu numele tău

E-mail*

Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

+40 Introdu numărul tău de telefon

Mesajul tău

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să îl vizitez.

Aştept cu interes răspunsul dvs.

Multumesc!

Agentul nostru acordă o call-back S.C. DUT On-line SA în zilele S.R.L. Bucureşti

stori.ro/ro/oferta/teren-intravilan-25-ani-front-stradal-20-m-rdui-IDF18F

Gard:	Etat Informati
Tip de cerc:	Spargere
Imprejurimi:	Etat Informati
Metode:	electronicitate
Tip de actor:	spargere

Publication ①

Assicurazione contro la casa ☐

Descrizione

Teren intravilan 25 ar | Front strada 20 m | Rădăuți

Vă prezentăm apia vânzare un teren intravilan situat în Rădăuți, cu o suprafață de 25 ar, având un front strada general de 20 m. Proprietatea beneficiază de acces foai și de un stilp de curent în imediata apropiere, ceea ce o face potrivită atât pentru construcții rezidențiale, cât și pentru investiții pe termen lung.

Caratteristici principali:

Suprafață totală: 26 an

Intravilan - ideal pentru construcții

Front straddle: 20 m

Utilități: curent electric în apartament, posibilitate racordare la apă, gaz și canalizare

Access direct la revue

Possibilități de investiție:

Construirea unei case familiale sau a unui duplex/triplex

Dezvoltare rezidențială (case de vacanță, locuințe moderne)

Investiție sigură pe termen lung în zona Rădăușului, oraș aflat în continuă dezvoltare

Localizare avantajoasă - zonă liniștită, cu acces rapid spre centrul orașului, dar suficient de retrasă pentru a asigura intimitate și confort.

O oportunitate excelentă pentru cei care caută teren intravilan cu front bun, utilități aproape și potențial ridicat de dezvoltare

Contactați-ne pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări

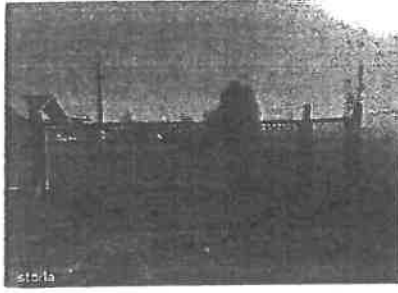
Informațiile din acest anunț au fost furnizate de către proprietăți. Agenția noastră nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări ale prețului sau ale informațiilor prezentate.

ID Intern: CP2728407



COMPARABILE IDENTIFICATE

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







Teren intravilan, 2500mp, front 20ml, Radauti

67 500 € 27 €/m²

BLITZ Romania
0254 333 777

Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația acestor date este E.C. OLA Online Services S.R.L. (SROU) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	pevel
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	pevel
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Acest teren beneficiază de un front stradal generos de 20 m, asigurând acces facil și o vizibilitate bună. Un avantaj major este prezența stălpului de curent chiar pe proprietate, simplificând semnificativ procesul de racordare la rețeaua electrică. De asemenea, celelalte utilități sunt disponibile în zonă, facilitând dezvoltarea viitoare a proprietății. Un alt atu important al acestei proprietăți este accesul rapid și facil la drumul care duce direct către centrul Rădăuților, asigurând o conectivitate excelentă cu principalele artere de circulație și puncte de interes din oraș și împrejurimi. Datorită dimensiunilor sale și a locației, acest teren este ideal pentru construirea unei locuințe spațioase, a unei pensiuni sau chiar pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial de mici dimensiuni, oferind liniște și acces rapid la punctele de interes din oraș.

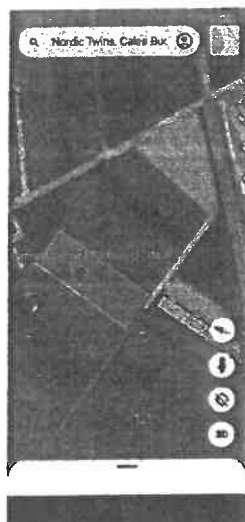
Va invităm la o vizionare!!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P1A8047



COMPARABILE IDENTIFICATE

ob.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDkzSq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7



Postat 11 ianuarie 2026

Teren intravilan de vanzare

3 300 € Prețul e negociabil

PRIVAT ①



Costel

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 20 ianuarie 2026

Trimite mesaj

☎ 0751 825 922

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Radeuti
Suceava



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzător privat nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Publicitate
AD

Optimizați

ob.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDkzSq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7

Postat 11 ianuarie 2026

Teren intravilan de vanzare

3 300 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 200 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ①

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz ② Tiriac ③

DESCRIERE

Vând 32 ari teren intravilan situat lângă centura Rădăuți și hotel nordic twins pentru mai multe detalii sunați
+44 7985 348516

ID: 298017162

Vizualizări: 244

📄 Raportează



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Costel

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 20 ianuarie 2026

Trimite mesaj



☎ 0751 825 922



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57837 Radauti



TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radauti, jud. Suceava

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57837	597	

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
36021 / 31/08/2022	
Act Notarial nr. 449, din 25/08/2022 emis de Humeniuc Anca:	
Se infirmitza cartea funciara 57837 a imobilului cu numarul cadastral B1 57837 / UAT Radauti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 57748 inscris in cartea funciara 57748:	A1
Sentinta Civila nr. 675, din 04/11/1999:	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatenasca, cota actuale 1/2	
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI, DOMENIUL PRIVAT	
Observatie: poartă transcrierea din CF 57748/Radauti, inscrisa prin incheierea nr. 27323 din 08/07/2022; poartă transcrierea din CF 33756/Radauti, inscrisa prin incheierea nr. 14474 din 16/06/2010;	
42840 / 28/08/2024	
Act Administrativ nr. HCL 114, din 25/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa:	
Act Administrativ nr. 12976, din 27/08/2024 emis de MUNICIPIUL RADAUTI:	
Se noteaza apartenenta imobilului la DOMENIUL PRIVAT al PRIMARIEI RADAUTI	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Intabulare pentru informare, se face la adresa de pe pagina 1

Formular versiunea 1.3

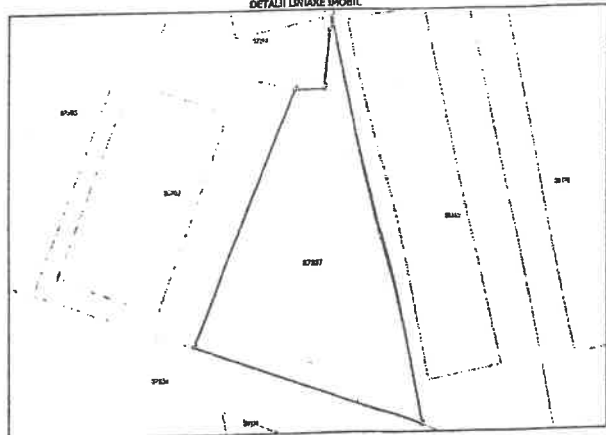
Carte Funciară Nr. 57837 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Anexa Nr. 1 la Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
57837	597	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL LINIAR IMOBIL



Nr. crt.	Categoria folosinta	Intabulare	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	597				PROPRIETAR TEREN=PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI PROPRIETAR CONSTRUCTII=SC SCOA RADAUTI

Lungime Segmente
3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segmente (m)
1	2	1.482
2	3	7.024
3	4	3.529
4	5	32.761
5	6	28.174

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Intabulare pentru informare, se face la adresa de pe pagina 1

Formular versiunea 1.3

Carte Funciară Nr. 57837 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauti

Incheiere Nr. 42840 / 28-08-2024

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segmente (m)
6	1	49.564

Se Lungime segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Se Lungime segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 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 notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
Se achită tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
29-08-2024
Data eliberării,
29-08-2024

Asistent Registrator,
CRISTINA-DORINA ONOFREI

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti
Dosarul nr. 42840 / 28-08-2024

INCHIEIERE Nr. 42840

Registrator: Ovidiu Cristian Bordelanu
Asistent: CRISTINA-DORINA ONOFREI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RADAUTI privind Intabulare sau Inscrisiere provizorie in cartea funciara, in baza:
- Act Administrativ nr. 12976/27-08-2024 emis de MUNICIPIUL RADAUTI;
- Act Administrativ nr. HCL 114/25-07-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RADAUTI, anexa;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 57837, inscris in cartea funciara 57837 UAT Radauti avand proprietarii: PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI in cota de 1/2 de sub B.3;
- se noteaza apartenenta imobilului la DOMENIUL PRIVAT al PRIMARIEI RADAUTI asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 57837 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica parților:
MUNICIPIUL RADAUTI
PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI

a) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
29-08-2024

Registrator,
Ovidiu Cristian Bordelanu

Asistent Registrator,
CRISTINA-DORINA ONOFREI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28-1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Intabulare pentru informare, se face la adresa de pe pagina 1

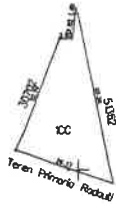
Formular versiunea 1.3



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57837	597	Întravilan Munc. Radauți, Județul Suceava
Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	Munc. Radauți	



571274

70581

70581

571274

A. Date referitoare la teren

Tip de teren	Suprafața (mp)	Mențiuni
597		Imobil neînregistrat
597		

B. Date referitoare la construcții

Tip de construcție	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni

Suprafața totală măsurată a imobilului = 597 mp

Suprafața din acte a imobilului = 597 mp

Reprezentant Societate Comercială S.C. DE ALTE...	Inspector Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 31354/2022 Semnat de: Siliu H... Data: 2022.05.04 Digitally signed by Siliu H... Date: 2022.05.04
--	---

Handwritten signature and stamp of the Mayor of Radauți Municipality, dated 02.10.2023.

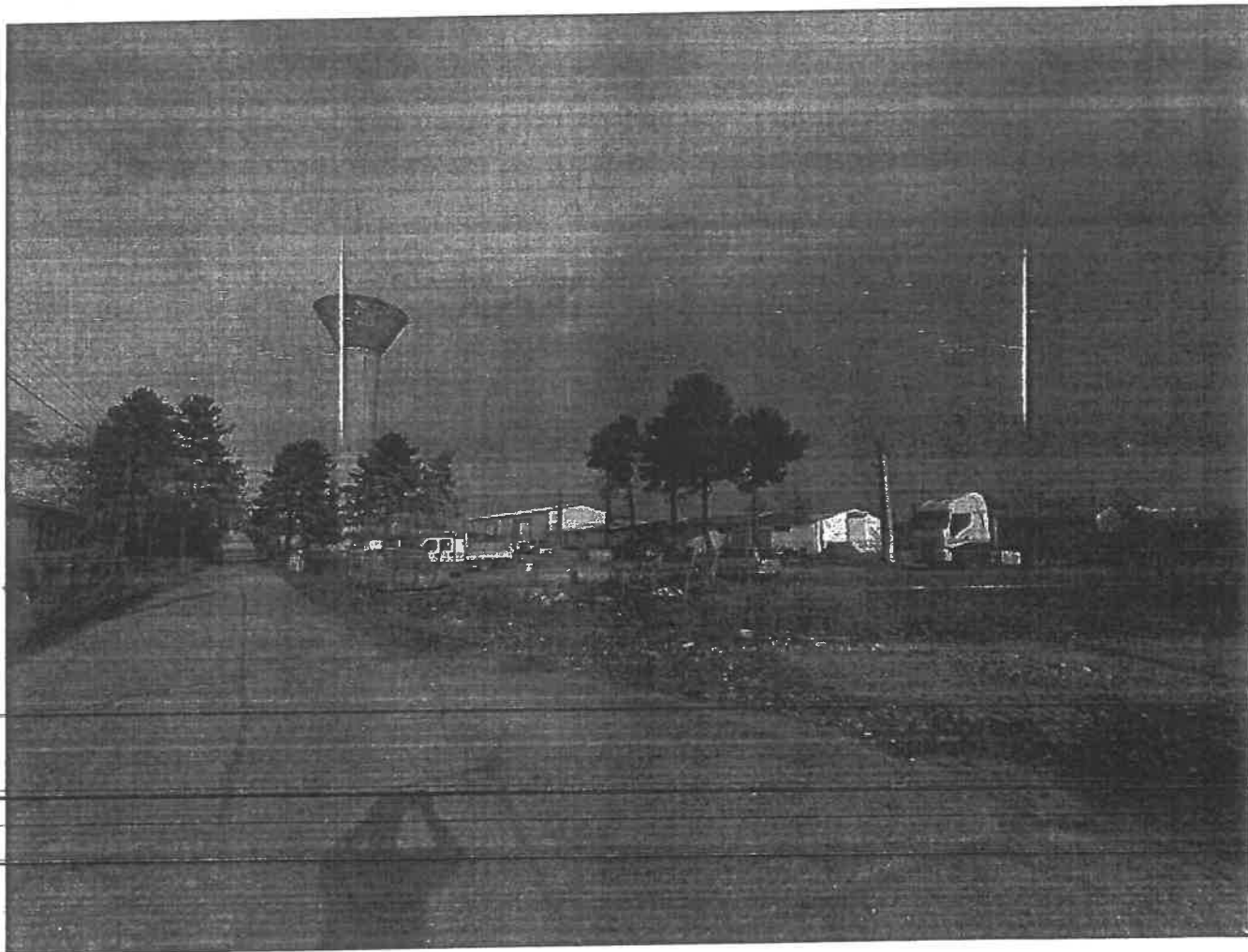
Handwritten text describing the property and its location, mentioning the cadastral number 57837 and the area of 597 mp.

2023

Tel. 0757155566

Handwritten signature.





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 60000, $S_{totala} = 281,00$ mp

RADAUTI, 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.

IANUARIE 2026



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, cu N.C. 60000, avand categoria de folosinta curti constructii, suprafata totala de 281,00 mp, situat in mun. Radauti, 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. 3/21.01.2026

Data evaluarii: 26.01.2026

Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii: 5,0960 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 26.01.2026, 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. 60000; S_{totala} = 281,00 mp – Radauti, jud. Suceava	37.231 lei 7.306 €

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. Prezentă lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general

Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu -
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Client:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

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

1.3. Obiectul evaluarii

Un lot de teren, intravilan, N.C. 60000, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, jud. Suceava, cu suprafata totala de 281,00 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. În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 - Cadru general IVS): este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între 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 26.01.2026.

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 26.01.2026, respectiv: 1 euro = 5,0960 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-l 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 stăpâni, folosinta - de a-l folosi si de a-l culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun. Din informatiile date de concesiionar, 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 obligatiilor 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 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 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;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe 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
- 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 Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari la evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Metode de evaluare (IVS 105)



SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)
Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2025

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluare – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevae 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 agentii 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 participanti 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/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 26.01.2026, fiind un teren cu suprafata totala de 281,00 mp, amplasata in intravilanul Mun. Radauti, jud. Suceava. Zona in care este amplasata proprietatea este una periferica.

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

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

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu suprafata totala de 281,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma neregulata si este ocupat partial de o platforma betonata si in rest de vegetatie

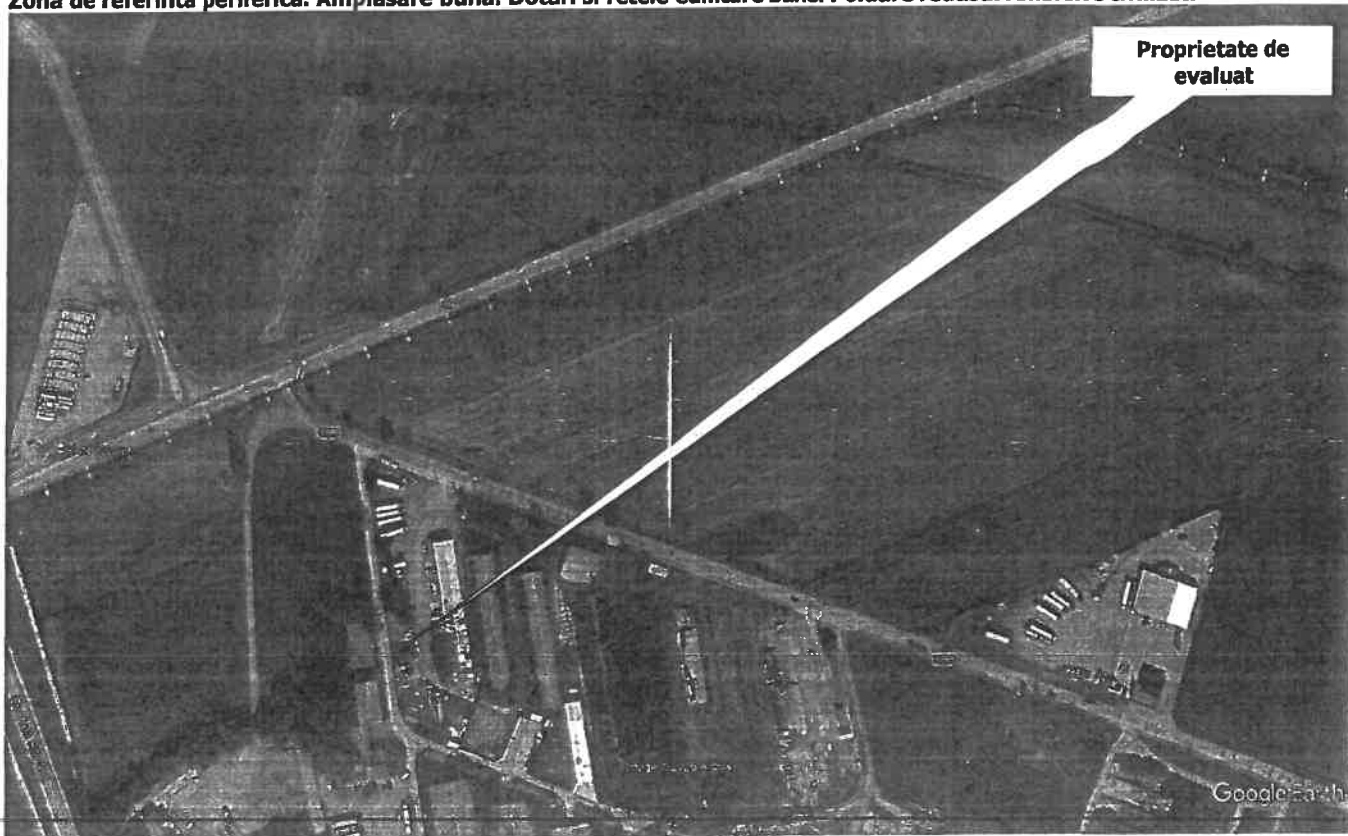
Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile industriale.
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- Terenul dispune de utilitati edilitare limitate:
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa/ canalizare

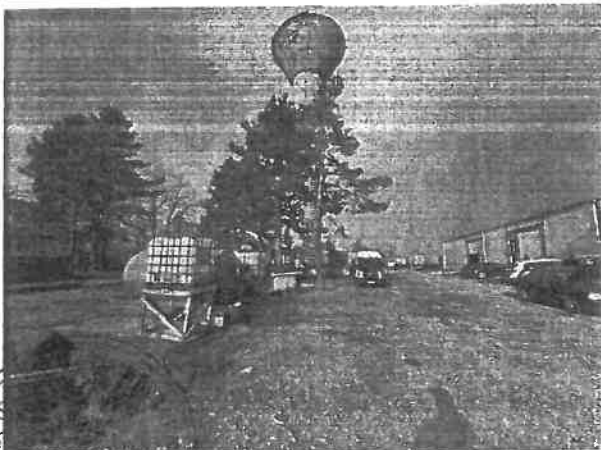
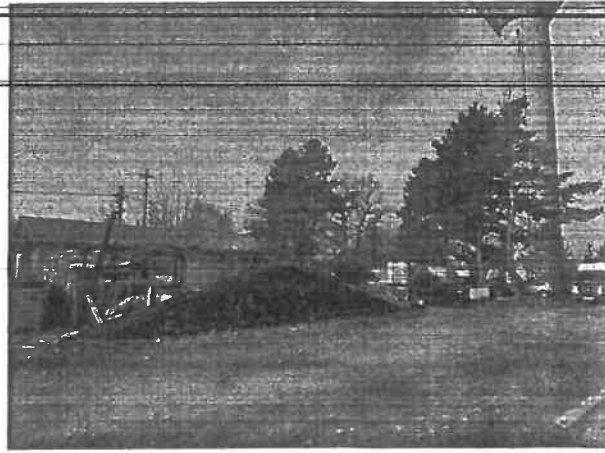
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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



GALERIE FOTO



2.4. Piața specifică

2.4.1. Piața specifică proprietății imobiliare

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

Piața imobiliară are o serie de caracteristici care o deosebesc de alte piețe ale bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate este unică și amplasamentul 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 investitional, dar sunt puțin lichide, tranzacționarea necesitând, de obicei, timp îndelungat. Datorită acestor particularități, comportamentul piețelor 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 periferică a Municipiului Rădăuți 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 2026, piața terenurilor din România intră într-o etapă de consolidare și selecție mai accentuată, într-un context în care cererea rămâne prezentă, însă deciziile de achiziție sunt mai atent calibrate la riscurile macroeconomice și la costul finanțării. Piața se menține într-un echilibru relativ între cerere și ofertă, dar diferențele dintre locațiile premium și cele secundare devin tot mai evidente. Cele mai dinamice segmente rămân rezidențialul și industrial-logistic, în timp ce segmentul comercial evoluează selectiv, dependent de puterea de cumpărare și de apetitul operatorilor pentru extindere.

Cererea pentru terenuri destinate proiectelor rezidențiale rămâne solidă în marile centre urbane precum București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Constanța și Iași. Presiunea demografică din aceste zone, migrația internă și nevoia de locuințe noi continuă să susțină interesul pentru terenurile situate la periferie, în proximitatea arterelor majore de transport și în zone cu acces rapid către centrele de birouri și servicii. În 2026, dezvoltatorii sunt însă mai selectivi: prioritizează loturile cu documentație urbanistică clară, cu acces la utilități și cu risc redus de întârziere administrativă. Se observă un interes mai mare pentru terenuri care permit dezvoltări etapizate și optimizarea cash-flow-ului, în special în contextul costurilor ridicate de construcție și al unei cereri care rămâne stabilă, dar sensibilă la dobânzi și la încrederea consumatorilor.

În paralel, segmentul industrial și logistic rămâne unul dintre principalii generatori de cerere de terenuri în 2026. România își consolidează rolul ca destinație regională relevantă pentru depozitare, distribuție, producție ușoară și relocări de capacități industriale (nearshoring). Totuși, cererea este mai temperată decât în perioada de expansiune accelerată, deoarece companiile sunt influențate de incertitudinile geopolitice și de evoluțiile economiei din zona euro. Chiar și în acest context, terenurile amplasate în apropierea autostrăzilor, centurilor ocolitoare și nodurilor logistice rămân cele mai atractive. În special în jurul Bucureștiului și pe coridoarele A1, A2 și A3, cererea continuă să fie ridicată, iar disponibilitatea redusă a terenurilor bine conectate menține presiunea asupra prețurilor în anumite micro-locații.

Segmentul comercial se dezvoltă mai selectiv. Retail parks și strip mall-urile își continuă expansiunea în orașe secundare și terțiare, susținute de consum și de strategiile operatorilor de a crește acoperirea națională. În 2026, dezvoltatorii de retail devin mai atenți la indicatorii locali: densitate populațională, venituri disponibile, trafic auto și accesibilitate. Prin urmare, cererea pentru terenuri comerciale există, dar este mai punctuală și mai dependentă de viabilitatea proiectelor. Totodată, proiectele mixte (rezidențial cu retail de proximitate și servicii) pot genera cerere suplimentară în orașele în expansiune, acolo unde urbanizarea periferică accelerează.

Oferta de terenuri în 2026 devine mai diversă decât în anii precedenți. Pe piață apar atât proprietari care urmăresc lichiditate, cât și dezvoltatori care își optimizează portofoliile sau renunță la terenuri cu un risc urbanistic ridicat. Totodată, o parte a ofertei vine din re poziționări strategice: investitori care au achiziționat terenuri în cicluri anterioare și urmăresc exituri parțiale. Cu toate acestea, loturile „prime” rămân limitate, iar diferența de preț între terenurile cu utilități și documentații complete și cele care necesită investiții inițiale semnificative se accentuează. Birocrația și reglementările urbanistice rămân principalele bariere, iar lipsa de predictibilitate administrativă influențează semnificativ apetitul pentru investiții. La nivel local, piața terenurilor din Rădăuți reflectă tendințele naționale, dar cu particularități regionale clare. Cererea rămâne concentrată pe terenurile intravilane pentru construcții rezidențiale, în special loturi mici și medii destinate locuințelor individuale. Zonele periferice, dar conectate eficient la oraș, precum și terenurile situate în apropierea rutelor către Suceava și Siret sunt printre cele mai căutate, datorită accesibilității și potențialului de dezvoltare. Pe segmentul comercial și industrial, Rădăuți beneficiază de poziționarea sa în regiune și de proximitatea față de granița cu Ucraina, ceea ce îi conferă un potențial logistic în creștere. Terenurile din zona centurii și cele cu deschidere la drumuri naționale pot atrage proiecte de depozitare și distribuție, însă dinamica depinde direct de modernizarea infrastructurii și de capacitatea administrației locale de a facilita autorizarea.

În concluzie, piața terenurilor din România în 2026 rămâne stabilă și funcțională, susținută de cerere rezidențială și logistică, dar marcată de prudență investițională și de selecție riguroasă a locațiilor. În Rădăuți, cererea rezidențială continuă să fie motorul principal, iar segmentul logistic-comercial își consolidează treptat atractivitatea. Investitorii care vor miza pe conectivitate, utilități, claritate urbanistică și tendințe de sustenabilitate vor putea valorifica cel mai eficient oportunitățile pieței.

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

probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe 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 ca proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona periferică a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație industrială, clădiri aflate în starea bună, considerăm ca cea mai bună utilizare este de teren cu destinație industrială.

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. Radauti (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:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Adresa	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferică, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, în apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
	Proveniența informațiilor comparabile		storia.ro	storia.ro	olx.ro
1	Pret de ofertă (euro/ mp)		22,83	27,00	33,00
2	Tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă de vânzare)		ofertă de vânzare/ agentie imobiliara	ofertă de vânzare/ agentie imobiliara	ofertă de vânzare/ proprietar
3	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
4	Condiții de finanțare	plata integrală	plata integrală	plata integrală	plata integrală
5	Condiții de vânzare	de piață	de piață	de piață	de piață
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
7	Condiții de piață	data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării
8	Amplasament/ localizare	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferică, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, în apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren proprietate (mp)	281,00	2.519,00	2.500,00	3.200,00
	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Restricții de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
	Forma terenului	neregulată, greu de organizat	regulată	regulată	regulată
	Utilități	utilități limitate: apă/ canalizare și energie electrică	utilități limitate: energie electrică	similar	toate utilitățile (apă/ canalizare, energie electrică și gaz metan)
	Acces	facil	facil	facil	facil

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 influențează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări $\pm 5\% \div 20\%$;
3. Diferența de suprafață a imobilului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări pozitive de 20% pe toate comparabilele;
4. Forma imobilului (neregulată, greu de organizat) afectează și valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări negative de 15% pe toate comparabilele;
5. Utilitățile edilitate influențează valoarea proprietății. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 15% pe comparabila 1, reprezentând lipsa utilitatilor de apă și canalizare și o ajustare negativă de 5% pe comparabila 3, reprezentând utilitatea de gaz metan de care dispune.

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 26.01.2026, 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. 60000, S _{totala} = 281,00 mp – Radauti, jud. Suceava	37.231 lei	7.306 €

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
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Criterii si elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, jud. Suceava	Radauti, zona periferica, jud. Suceava	Radauti, zona Cimitirul Evreiesc, jud. Suceava	Radauti, in apropiere de Centura Radauti, jud. Suceava
Numar cadastral	60000			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	olx.ro
Pret de oferta (euro/ mp)		22,83	27,00	33,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ agentie imobiliara	oferta de vanzare/ proprietar
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,14	-1,35	-1,65
Pret ajustat (euro)		21,69	25,65	31,35
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Chepturile/ 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 piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		21,69	25,65	31,35
Ajustari pentru:				
Amplasament/ localizare	Radauti, jud. Suceava	similar	putin mai bun	mai bun
Ajustare (%)		0,00%	+5,00%	+20,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-1,28	-6,27
Suprafata teren proprietate (mp)	281,00	2.519,00	2.500,00	3.200,00
Ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		4,34	5,13	6,27
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG	construibil, conform PUG
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	neregulata, greu de organizat	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		-3,25	-3,85	-4,70
Utilitati	utilitati limitate: apa/ canalizare si energie electrica	utilitati limitate: energie electrica	similar	toate utilitatile (apa/ canalizare, energie electrica si gaz metan)
Ajustare (%)		-15,00%	0,00%	+5,00%
Ajustare valorica (euro)		3,25	0,00	-1,57
Acces	facil	facil	facil	facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		4,34	0,00	-6,27
Ajustare totala neta		4,34	0,00	-6,27
Ajustare totala bruta		10,84	10,26	18,81
Numar ajustari		3	3	4
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,475	0,380	0,570
PRET AJUSTAT		26,02	25,65	25,08
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			26,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			37.231 lei	7.306 €



storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-25-ani-front-stradal-20-m-rd-uf-IDF18F

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-25-ani-front-stradal-20-m-rd-1-DF18F

Gard:	Id& Informații
Tip acces:	intrare pt.
Impediment:	Id& Informații
Nach:	electricitate
Tip vânător:	agentia

Psychiatry ①

Assicurazione Tirac Assicurare contro casa la

Descrizione

Terren intravilan 25 ari | Front etradat 20 m | Ridiculi

Vă prezentăm spre vânzare un teren intravilan situat în Rădăuți, cu o suprafață de 25 ar, având un front strădal generos de 20 m. Proprietatea beneficiază de acces facil și de un stil de curent în imediata apropiere, ceea ce o face potrivită atât pentru construcții rezidențiale, cât și pentru investiții pe termen lung.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 25 ari

Intravilan - Ideal pentru construcții

Front stradal: 20 m

Utilități: curent electric în apropiere, posibilitate racordare la apă, gaz și canalizare

Accès direct la drum

Possibilități de investiții:

Construirea unei case familiale sau a unui duplex/triplex

Dezvoltare rezidențială (case de vacanță, locuințe moderne)

Investiția sigură pe termen lung în zona Rădăușului, oraș aflat în continuă dezvoltare

Localizare avantajoasă – zonă liniștită, cu acces rapid spre centrul orașului, dar suficient de retrasă pentru a asigura intimitate și confort.

O oportunitate excelentă pentru cei care caută teren intravilan cu front bun, utilități aproape și potențial ridicat de dezvoltare.

Contactați-ne pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări!

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

ID Intern: CP2728407



COMPARABILE IDENTIFICATE

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

[Înapoi](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)



Toate imaginile (6)

Teren intravilan, 2500mp, front 20m, Radauti

67 500 € 27 €/m²

[Redaut, Recenze](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	peșed
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Nume *

440

Număr de telefon *

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

Administrația activă de la F.C. O.A. Online Services S.R.L. (5000) partim

Trimite mesajul

Publicat în

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	peșed
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

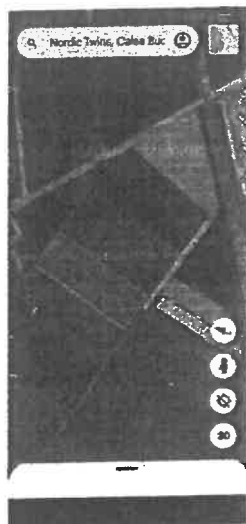
Vă invităm la o vizionare!!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P148047



COMPARABILE IDENTIFICATE

oburo/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-1DkarSq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7



Postat 11 Ianuarie 2026

Teren intravilan de vanzare

3 300 € Prețul e negociabil

PRIVAT



Costel

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 20 Ianuarie 2026

Trimite mesaj

0751 825 922

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Rădăuți

Suceava



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

AD

Optimizare

oburo/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-1DkarSq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7

Postat 11 Ianuarie 2026

Teren intravilan de vanzare

3 300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 200 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz

Tiriac

DESCRIERE

Vând 32 ari teren intravilan situat lângă centura Rădăuți și hotel nordic twins pentru mai multe detalii sunați +44 7985 348516

ID: 298017162

Vizualizări: 244

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Costel

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 20 Ianuarie 2026

Trimite mesaj



0751 825 922





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 60000 Radauți

Nr. cerere	49541
Zona	10
Luna	09
Anul	2025
Cod venitor	1000456545

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Radauți, Loc. Radauți

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60000	281	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
49541 / 10/09/2025 Act Notarial nr. 512, din 03/09/2025 emis de Humenluc Anca: B1 Se înființează cartea funciara 60000 a imobilului cu numărul cadastral 60000 / UAT Radauți, rezultat din dezmembarea imobilului cu numărul cadastral 57836 înscris în cartea funciara 57836;	A1
Act Notarial nr. 449, din 25/08/2022 emis de Humenluc Anca: B2 Se înființează cartea funciara 57836 a imobilului cu numărul cadastral 57836 / UAT Radauți, rezultat din dezmembarea imobilului cu numărul cadastral 57748 înscris în cartea funciara 57748; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57836/Radauți, înscrisa prin încheierea nr. 36021 din 31/08/2022;	A1
Act Administrativ nr. 212, din 30/08/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI; Act Administrativ nr. 15520, din 14/09/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI; Act Administrativ nr. anexa la HCL 212, din 30/08/2023 emis de Consiliul local al mun. Radauți; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuala 2/1 1) MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57836/Radauți, înscrisa prin încheierea nr. 44893 din 18/09/2023;	A1
C. Partea III. SARCINI Inscrieri privind dezmembărări ale dreptului de proprietate, drepturi reale de jaranță și sarcini	Referințe
NU SUNT	

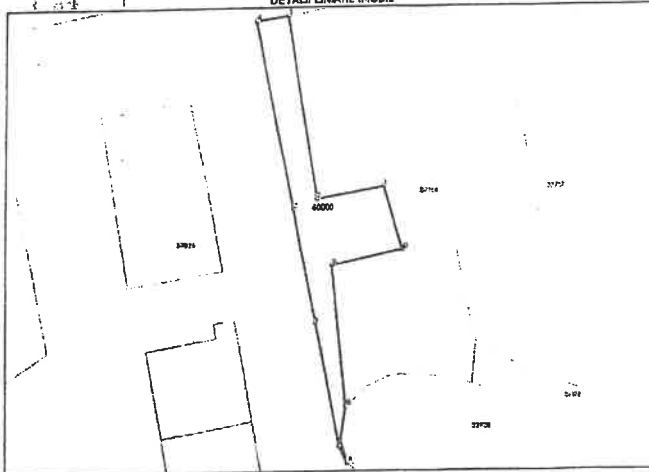
Anexa Nr. 1 La Partea I

TEREN

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60000	281	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	terti constructii	DA	281			PROPRIETAR TEREN-PRIMARIA MUN. RADAUTI PROPRIETAR CONSTRUCTII-SC SCIIA RADAUTI

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.3
2	3	25.48
3	4	4.263
4	5	26.31
5	6	16.088

Carte Funciară Nr. 60000 Comuna/Oraș/Municipiu: Radauți

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	17.379
7	8	2.57
8	9	3.404
9	10	4.567
10	11	19.855
11	12	8.909
12	1	9.145

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție 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 funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara 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 120 RON, -Chitanța externă nr.211194/03-09-2025 în sumă de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
11-09-2025
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBIȚHI
(parafo și semnătură)

Referent,
(parafo și semnătură)



Incheiere Nr. 49541 / 10-09-2025

ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauți
Dosarul nr. 49541 / 10-09-2025

INCHIEIERE Nr. 49541

Registrator: LUCIA MITROFAN
Asistent: MARIANA-GABRIELA DROHOBIȚHI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.512/03-09-2025 emis de Humenluc Anca;

tariful achitat în sumă de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr.211194/03-09-2025 în sumă de 120

pentru serviciul având codul 222

Vazând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 57836, înscris în cartea funciara 57836 UAT Radauți având proprietarii: SC SCIIA SRL RADAUTI în cota de 1/1 de sub B.4, MUNICIPIUL RĂDĂUȚI în cota de 1/1 de sub B.5, MUNICIPIUL RĂDĂUȚI în cota de 1/2 de sub B.6;
- Se radiază notarea recepției deșeurilor ca urmare a înscrisului actului de dezmembreare în CF cu nr. 578361 asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 57836 UAT Radauți;
- Se sistea cartea funciara 57836 a imobilului cu numărul cadastral 57836 / Radauți ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
 - nr.cad.60000/cf.60000;
 - nr.cad.60001/cf.60001;
- asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 57836 UAT Radauți;
- Se înființează cartea funciara 60001 a imobilului cu numărul cadastral 60001 / UAT Radauți, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 57836 înscris în cartea funciara 57836;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 60001 UAT Radauți;
- Se înființează cartea funciara 60000 a imobilului cu numărul cadastral 60000 / UAT Radauți, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 57836 înscris în cartea funciara 57836;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 60000 UAT Radauți;

Prezenta se va comunica părților:

HUMENLUC ANCA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
SC SCIIA SRL RADAUTI

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

Data soluționării,
18-09-2025

Registrator,
LUCIA MITROFAN

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBIȚHI

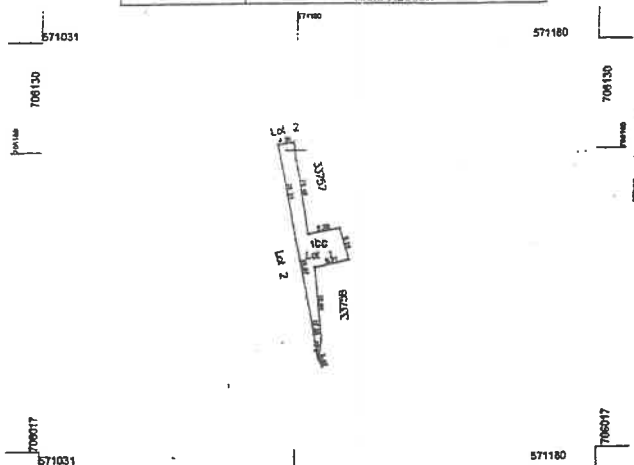


Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii Imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancp.ro>

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

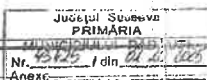
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60000	281	Înteravian Mun. Rădăuți, Județul Suceava
Carte funciară nr.	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	Mun. Rădăuți



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Menzuri
1	CC	281	Imobil neînregistrat
Teren			
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Menzuri
Suprafața totală măsurată a imobilului = 281 mp			
Suprafața din gata a imobilului = 281 mp			
Executant Ing. Tofane Confirm executarea construcției în conformitate cu proiectul de amenajare a terenului înregistrat la ANCP.		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatul Data: 13.05.2025	

Judecătoria Rădăuți



Domnule Primor,

Subsemnatul Galan Oana Monella, cunoscută
cu Cîștia RU nr 4571, domiciliată în loc. Rădăuți,
str. I. Mai, Nr. 40A, jud. Suceava, rog prin prezenta a-mi
aprobarea vânzării unei suprafețe de teren cu
suprafața de 281 mp, cu număr cadastral 60000
situată pe raza UAT Rădăuți, jud. Suceava.

Vă mulțumesc



Semnătura

R

Nr. 43425/07.10.2025

Către,
Galan Oana
Rădăuți, strada 1 Mai nr. 40A, jud. Suceava

Având în vedere adresa dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 43425/01.10.2025, vă comunicăm că pentru terenul în suprafață de 281 mp, pentru care ați formulat cererea de cumpărare, se va organiza licitație publică după aprobarea vânzării de către Consiliul Local al municipiului Rădăuți.

Anunțul privind vânzarea prin licitație publică va fi publicat pe site-ul Primăriei municipiului Rădăuți la secțiunea "Anunțuri generale" după parcurgerea etapelor prevăzute de OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Cu stimă,

UAT Rădăuți
Primăria
Logos

Semnatul
Sofroni Marinică

Șef serviciu juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu
Radu Alexandra Adriana

Secretar al municipiului

Marinică SO

Președinte de ședință,
Consilier local

CEZAR MIRONIUC



