



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 48692 din CF 48692 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea HRIȘCĂ, nr. 6, către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 35639 din 22.09.2022, raportul de specialitate înregistrat la nr. 35640 din 22.09.2022 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 32529 din 1.09.2022 ;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b) ale art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 196, art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 48692 din CF 48692 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Mircea Hrișcă, nr. 6, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a parcelei de teren menționate mai sus.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 24.100 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 35639 din 22. 09. 2022

REFERAT DE APROBARE

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 32529 din 1.09.2022, a doamnei Crăciun Marcela care, în calitate de proprietară a unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 6, a solicitat cumpărarea terenului, iar serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.100 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

PRIMAR
ION LUNGU



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 35640 din 22.09.2022

RAPORT de specialitate



Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 32529 din 1.09.2022 doamna Crăciun Marcela, în calitate de proprietară a unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea unei parcele de teren situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 6.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp face obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

Prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, doamna Crăciun Marcela devine proprietar al imobilului constând din una casă de locuit C1 cu nr. Cadastral 48692, CF 48692, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Mircea Hrișcă, nr. 6, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp aflat în folosința gratuită în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 30926 din 15.10.2007 eliberat de Primăria municipiului Suceava, având nr. cadastral 48692 înscris în CF 48692 Suceava.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

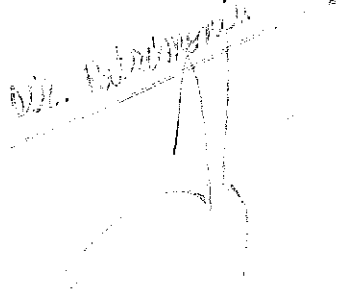
În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.100 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU



32529

Dezincare Pădureni,

100
Cristea
Cristea

Subsemnata CRĂCIUN MARCELA - domiciliată în Suceava, str. Mărești, nr. 6, bl. 23, sc. A, ap. 7.

rog prin prezenta să-mi aprobați cumpărarea parcelei de teren cu suprafață de 300mp, situată în cartierul Pădureni, Dealul Măreștii - str. Mircea Hrușcă, nr. 6, teren obținut în baza legii 15/2003.

Avețez următoarele documente:

- ctr. de acordare a dreptului de folosință gratuită
- plan de amplasament și situație
- extras carte funciara
- copii CI
- CU
- AC

11/5
7
11

TEL: 0744/552019



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII

Serviciul Administrare Străzi și Sistemizare Rutieră

Nr. 32475 din 01.09.2022

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

La solicitarea nr. 32475 din 01.09.2022 adresată de **Crăciun Marcela** în calitate de proprietar al imobilului CLĂDIRE (conf. AC 961 din 03.12.2007) și drept de folosință pentru TEREN (conf. CF 48692 și Contract nr. 30926 din 19.10.2007) în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 961 din 03.12.2007

Contract de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 30926 din 19.10.2007

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru informare NR. 48692 și Anexa nr. 1

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1:500

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ scara 1:5000

se atestă că imobilul proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa:

MUNICIPIUL SUCEAVA, Str. Mircea Hrișcă, nr. 6.

Se eliberează prezentul pentru a-i servi la declararea proprietății.

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 9 lei, conform H.C.L. nr. 269/2021 cu chitanță seria 146272, nr. 00085316 din 01.09.2022

PRIMAR

ION LUNGU

Director general

Neculai Frunzaru

Șef serviciu

Carmen Gavrilovici



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48692 Suceava

Nr. cerere	58109
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118501980



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6191 - Burdujeni
Nr. cadastral vechi:5238

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48692	300	la locul numit "Dealul Mănăstirii"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9377 / 14/06/2006	
Hotarare nr. 3, din 26/01/2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL SUCEAVA , domeniul privat	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6191 - Burdujeni)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9377 / 14/06/2006	
Hotarare nr. 138, din 22/06/2005 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;	
C1	A1
Intabulare, drept de FOLOSINTA	
1) CRĂCIUN MARCELA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6191 - Burdujeni)	

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 25 RON, -Chitanța internă nr.2021017824/26-08-2022 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-08-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU

Georgeta Digitally signed by
Georgeta Davidescu
Date: 2022.08.29
09:43:28 +0300
Davidescu
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

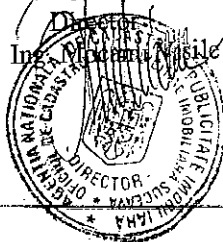
Situat în intravilanul municipiului Suceava, zona „ Dealul Mănăstirii ”

PROPRIETAR: Municipiul Suceava

SCARA: 1:500

Proces verbal de recepție nr. 10890 din 17.06.2006

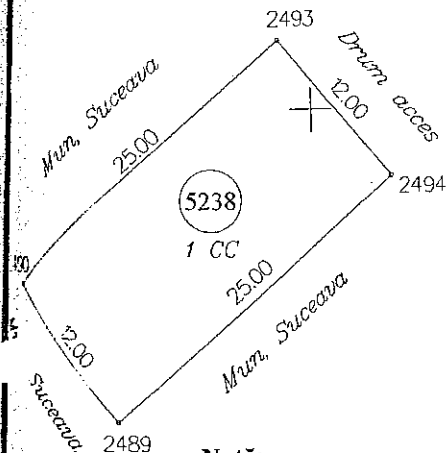
RECEPȚIONAT OCPI SUCEAVA



Inspector SC
 [Signature]
 AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
 JUDEȚUL SUCEAVA
 BULEVARDUL MĂNĂȘTIRII
 P.O. BOX 100
 NR. 100
 IERONIM
 JUDEȚUL SUCEAVA

NR. CORP : 5238
 NR. PARCELA : 1 CC
 SUPRAFAȚA : 300 mp

Nr.	Nr.	Orient.	Distanța	Coordonate	
				X	Y
Pct1	Pct2	[grade]	[m]		
2489	2490	354.7948	12.00	686229.224	597286.589
2490	2493	54.7960	25.00	686238.324	597278.766
2493	2494	154.7914	12.00	686254.621	597297.724
2494	2489	254.7941	25.00	686245.522	597305.547



Nr. înregistrare 2805 ziua 30 luna 08 anul 2006
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
 eliberată la data de 17.06.2006
 Tarifului 100 cu cheltuieli 1000
 Referent Dr. au. Poitko
 L.S. [Signature]

Notă:

1. Corpul de proprietate numărul 5238 a comunei cadastrale Burdujeni, cu parcela 1 Cc, în suprafață de 300 mp, reprezintă proprietatea Municipiului Suceava (domeniul privat), parte din bunul imobil descris în H.C.L. nr. 3/26.01.2006 la poziția 627;
2. Amplasamentul a fost predat conform Legii 15/2003;
3. Beneficiarul amplasamentului este Crăciun Marcela.

SITUAȚIA

Nr. corp de proprietate	NUMELE PROPRIETARULUI	Parcela	Cat Fol	Suprafața			TOTAL		
				Ha	Ari	Mp	Ha	Ari	Mp
5238	Municipiul Suceava (în folosința lui Crăciun Marcela)	1	Cc	00	03	00	00	03	00

Localitatea Suceava, la 2.06.2006

Întocmit: OCPI Suceava
 Redactat: ing. George Constantinovici

[Signature]

ROMÂNIA

JUDEȚUL SUCEAVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1250 din 1. Septembrie 2006

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ GRACIUN MARCELA

cu domiciliul ⁽²⁾ în județul SUCEAVA ^{municipiul} SUCEAVA
sediul ^{orasul} SUCEAVA
satul ^{comuna} SUCEAVA
strada MARASESTI nr. 6 bl. 23 sc. 1A et. 1 ap. 9
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 25944 din 8.08. 2006,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava
municipiul Suceava cod poștal _____ strada Calea Burdujeni DN 29
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin ⁽³⁾ "Dealul Mănăstirii"
parcele 1A a corpului de proprietate 5238

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____, faza PUG/PUZ/
PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean /local _____
nr. _____ / _____

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 300 mp. situat în intravilanul mun. Suceava
cartier Burdujeni la locul numit "Dealul Mănăstirii" identic cu
parcele 1 a corpului de proprietate 52 este proprietatea mun. Suceava
(domeniu privat) și a fost atribuit dnei Crăciun Marcela în baza
HCL nr. 3/26.01.2006.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: curți-construcții.
Destinația terenului conform PUG: zona de locuințe cu regim mic
de înălțime.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Plan de situație receptionat de OCPI Suceava

d.2. Alte avize / acorduri:

d.3. Studii de specialitate:

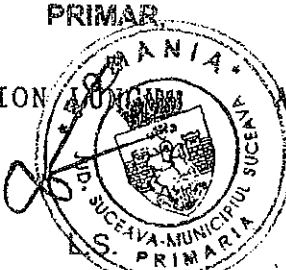
- studiu geotehnic

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
ION IONCĂRU
VICEPRIMAR,
ANGELA ZAROJANU



SECRETAR,

IOAN CIUTAC

~~XX ARHITECT X SERXX~~

DIRECTOR EXECUTIV

MIHAIL IZDARIUC

SEF SERVICIU

CERASELA BELIPCEANU

Achitat taxa de: 14 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

Intocmit

HOSTIUQ I.

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 961 din 03 DECEMBRIE 2007

CRACIUN MARCELA

Urmare cererii adresate de

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul SUCEAVA /orașul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada MARASTI nr. 6 bl. 23
sc. A et. _____ ap. 9 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 40031 din 08.11.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

A U T O R I Z E A Z Ă

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Locuinta Sp+P+M Ac=87,72 mp Ad=260,22 mp ,cu structura constructiva; fundatii si elevatii beton,pereti din zidarie portanta confinata, acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare din tabla
Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute , pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE, intocmita si verificata conform legii
Imprejmuirea va respecta conturul proprietatii din planul de situatie vizat de OCPI.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul _____
orașul _____
comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada CALEA BURDUJENI DN29, ZONA DEALUL MANASTIRII nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară _____

Fisa bunului mobil _____

sau nr cad _____

Lucrari in valoare de 121630

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 84/2007

elaborat de ARH.LEBADA STELA cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 3 bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU
AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

*Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- 1). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
- 2). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
- 3). Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
- 4). În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
- 5). Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 6). Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
- 7). Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- 8). La începutul execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
- 9). La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
- 10). În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- 11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
- 12). Toate construcțiile proprietate particulară de declară, în vederea impunerii, la organelle financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Angela Zarojanu

SECRETAR,
Ioan Ciutac

SEF SERVICIU,
Cerașela Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihail Jitarjuc

Taxa de autorizare în valoare de RON 730+61
din 27905+27906

a fost achitată conform chitanței nr. 27905+27906

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de

însoțită de 1

✱

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ
Nr 30926 din 19.02.07

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între :

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat de **DL. ION LUNGU - PRIMAR**, împuternicit prin dispozițiile art.62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și

~~2. **D-NA CRĂCIUN MARCELA** cu domiciliul în Suceava, Mărăști 6, Bl.23, Sc.A, Ap.9 identifiacat cu CI seria SV nr . 292106, CNP 2810527330250~~

s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, a HCL nr. 282 din 31.08.2005, CU nr 1220 din 23.08..2007 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 12.05.2006

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C.5238), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de **300 mp** situată în municipiul Suceava, Dealul Mănăstirii (DN 29), în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Beneficiarul dobândește acest drept de folosință pe durata existenței construcției cu începere de la data semnării prezentului contract.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3. Obligațiile proprietarului :

- sa predea folosinta parcelei de teren (P.C.5238) proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.
- să retragă beneficiarului dreptul de folosință a terenului în cazul în care nu începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligațiile beneficiarului:

- să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și prevederile ulterioare. În cazul nerespectării condițiilor de mai sus, prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit
- să realizeze construcția în conformitate cu prevederile Autorizației de Construire ce va fi eliberată de către Primăria Municipiului Suceava
- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;
- să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosinta asupra terenului, în termen de 30 de zile de la efectuarea recepției la terminarea executiei construcției;
- în cazul înstrăinării construcției, noul proprietar va fi obligat să folosească terenul în condițiile aprobate de Consiliul Local al Municipiului Suceava, gratuitea folosinței terenului încetând.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art.5. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.6. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art.7. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.8. Contractul va fi reziliat și dreptul de folosință asupra terenului retras în cazul în care beneficiarul nu va începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.10. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.11. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care beneficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.12. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul și termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de către beneficiar a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.13. Părțile sunt de acord ca în cazul nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.14. În perioada derulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnării contractului fiind 17.10.2017.

PROPRIETAR
PRIMAR
ION LUNGU

DIRECTOR EXECUTIV,
ELISABETA VAIDEANU

ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
VIZITEU IRINEL

VIZAT PENTRU LEGALITATE

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
MARGARETA ISĂILA

ÎNTOCMIT,
MARA MOROȘAN

BENEFICIAR

CRĂCIUN MARCELA



Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Mircea Hrisca, nr. 6, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 07 Septembrie 2022

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Septembrie 2022 -

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp.) la data de 07.09.2022 pentru un curs BNR de 4,8287 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Mircea Hrisca, nr. 6, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp., Nr. cadastral parcela 48692 /UAT Suceava	24.100	5.000

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri (comparații directe de piață);
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud.

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea valorificarii prin vanzare.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Mircea Hrisca, nr. 6, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor **editia 2022**, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață 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.”*

6. Data evaluarii

07.09.2022

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 07.09.2022 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris



si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. Cerere 58109/26.08.2022, emitent OCPI Suceava;
 - Plan de situatie;
 - Certificat de urbanism nr. 1250/01.09.2006;
 - Autorizatie de construire nr. 961/03.12.2007;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (locuinta si anexe).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Mircea Hrisca, la nr. 6 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 150 m. la str. Cuza Voda.

- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este in curs de edificare o locuinta.
- 3.2 Geografia Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Mircea Hrisca) – front stradal de cca. 12 ml. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: nebransat;
Apa-canalizare: nebransat;
Gaz metan: la limita proprietatii;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – drum str. Mircea Hrisca;
 - L a V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era neamenajat (construit partial – in curs de edificare o locuinta cu anexe). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
--	--

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica “Dealul Manastirii” unde se afla edificat Cartierul Tineretii.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona periferica a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 15 - 26 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurimi, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealu Manastirii						
Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://anunt-imob.ro/imobiliare-vanzari/vanzare-terenuri/teren-intravilan-in-zona-burdujeni-i45946?utm_source=oferte360.ro	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	20800	800	Curent electric, canalizare fosa septica	18	26.00
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-constructii-suceava-intravilan/9fd1hgdedd2074342i23000igidid589.html	Burdujeni, zona periferica str. Titus Maiorescu	18000	900	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	20.00
https://www.olx.ro/d/oferta/2-locuri-de-casa-dealul-manastirii-burdujeni-IDePSZV.html#e5fc8e5542	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	20000	1000	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	20.00
https://www.imoradar24.ro/anunturi/6500-mp-teren-vanzare-burdujeni-3853200	Periferic Burdujeni, str. Traian Popovici	97500	6500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	15	15.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-34-ari-dealul-manastirii-burdujeni-suceava-IDfYVrH.html#e5fc8e5542	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	69500	3400	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	30	20.44
https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	Periferic Burdujeni, zona Dealu manastirii	12500	700	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	15	17.86
					Media	20
					Minim	15.00
					Maxim	26.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concludiona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta



pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.

- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.

- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“ cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate ”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceamai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva
-

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie rezidentiala).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (teren curți construcții) cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare terenului subiect.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima tranzacțiile/ofertele față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în



datele privind tranzactiile/ofertele comparabilelor.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie curti constructii) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 35%).

Aplicand toate cele prezentate mai sus, valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizata, estimata prin aceasta metoda este:

5.000 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

5.000 euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de terenuri comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la:

5.000 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu**



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.



Anexa 2 – Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48692 Suceava

Nr. cerere	58109
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6191 - Burdujeni
Nr. cadastral vechi:5238

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48692	300	la locul numit "Dealul Mănăstirii"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9377 / 14/06/2006		
Hotarare nr. 3, din 26/01/2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA , domeniul privat		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6191 - Burdujeni)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9377 / 14/06/2006		
Hotarare nr. 138, din 22/06/2005 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) CRĂCIUN MARCELA		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6191 - Burdujeni)		



Carte Funciară Nr. 48692 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48692	300	la locul numit "Dealul Mănăstirii"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.0
2	3	25.0
3	4	12.0
4	1	25.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 48692 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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 25 RON, -Chitanța internă nr.2021017824/26-08-2022 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-08-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU

Georgeta
Davidescu
Digitally signed by
Georgeta Davidescu
Date: 2022.08.29
08:22:45+0300
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

UJA SUCEAVA
 COMUNA CADASTRALA BURDUJENI
 CORP DE PROPRIETATE NR 5238

 SIRUTA 33146263
 JUDEȚUL SUCEAVA
 TRAPEZ: L-35-5-D-c-3-IV

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Situat în intravilanul municipiului Suceava, zona „ Dealul Mănăstirii ”

PROPRIETAR: Municipiul Suceava

SCARA: 1:500

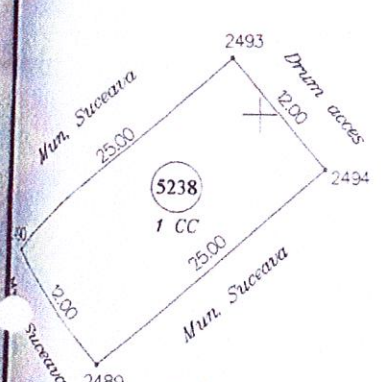
 Proces verbal de recepție nr. 10890 din 17.06.2006

RECEPTIONAT OCPI SUCEAVA

Inspector SC



AGENCIILE REPUBLICANA DE CADASTRU	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA
NUMARUL SI DATA	NUMARUL SI DATA


 NR. CORP : 5238
 NR. PARCELA : 1 CC
 SUPRAFATA : 300 mp

Nr. Pct1	Nr. Pct2	Orient. [grade]	Distanța [m]	Coordonate	
				X	Y
2489	2490	354.7948	12.00	686229.224	597285.589
2490	2493	54.7960	25.00	686238.324	597278.766
2493	2494	154.7914	12.00	686254.621	597297.724
2494	2489	254.7941	25.00	686245.522	597305.547

 Nr. inregistrare 5807 ziua 30 luna 08 anul 2006
 Copie conformă exemplarului de arhivă BCPI
 eliberată la data de 08.08.2006
 Tarifului 2.16 cu chib. nr. 9344
 Referent Paula
 L.S.

Notă:

1. Corpul de proprietate numărul 5238 a comunei cadastrale Burdujeni, cu parcela 1 Cc, în suprafață de 300 mp, reprezintă proprietatea Municipiului Suceava (domeniul privat), parte din bunul imobil descris în H.C.L. nr. 3/26.01.2006 la poziția 627;
2. Amplasamentul a fost predat conform Legii 15/2003;
3. Beneficiarul amplasamentului este Crăciun Marcela.

SITUAȚIA

Nr. corp de proprietate	NUMELE PROPRIETARULUI	Parcela	Cat Fol	Suprafața			TOTAL		
				Ha	Ari	Mp	Ha	Ari	Mp
5238	Municipiul Suceava (în folosința lui Crăciun Marcela)	1	Cc	00	03	00	00	03	00

Localitatea Suceava, la 2.06.2006

 Întocmit: OCPI Suceava
 Redactat: ing. George Constantinovici

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCÉAVA**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 1250 din 1. Septembrie 2006Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ GRACIUN MARCELAcu domiciliul ⁽²⁾ în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
sediul SUCEAVA orașul SUCEAVA
satul _____ comuna _____
sectorul _____ cod poștal _____
strada MARASESTI nr. 6 bl. 23 sc. A et. 9 ap. 9
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 25944 din 8.08. 20 06.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava
municipiul Suceava cod poștal _____ strada Calea Burdujeni DN 29
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin ⁽³⁾ "Dealul Mănăstirii"
parcelela 1A a corpului de proprietate 5238În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____, faza PUG/PUZ/
PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean /local _____
nr. _____ / _____**1. REGIMUL JURIDIC**Terenul în suprafață de 300 mp. situat în intravilanul mun. Suceava cartier Burdujeni la locul numit "Dealul Mănăstirii" identic cu parcela 1 a corpului de proprietate 52 este proprietatea mun. Suceava (domeniu privat) și a fost atribuit dnei Crăciun Marcela în baza HCL nr. 3/26.01.2006.**2. REGIMUL ECONOMIC**Folosința actuală a terenului: curți-construcții.
Destinația terenului conform PUG: zona de locuințe cu regim mic de înălțime.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului



3. REGIMUL TEHNIC

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform PUZ aprobat, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor de însorire și iluminat natural. Distanța frontului construit față de aliniament este de maxim 7 m. corelată cu cota drumului. Construcția va fi cuplata cu construcția învecinată conform PUZ aprobat la distanța de 60 cm. față de limita laterală, fără ca fatada să fie prevăzută cu ferestre pe această parte. Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,80 m. POI=40%, CUI=1,2, regim de înălțime S+P+M. Accesul auto și pietonal se va asigura din strada colectoare cu lățimea carosabilului auto de 7 m. și trotuare de 1,20 m lățime pe ambele părți. Se asigură condițiile de intervenție a mijloacelor PSI. Împrejmuirea va fi transparentă spre aliniament, va avea înălțime de 1,50 m și va fi executată din materiale de construcții care să pună în valoare frontul construit. Racordurile și bransamentele se vor face la rețelele tehnico edilitare existente în zonă, iar în lipsa acestora se vor găsi soluții de echipare în sistem individual. Planul de situație întocmit de proiectant va fi corelat cu planșa de reglementări din PUZ, astfel încât cuplarea construcțiilor să asigure coerența fronturilor construite.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru/întrucât:
obținere A.C. pentru locuința S+P+M, anexe, împrejmuire, utilități edilitare.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

PAC PAD POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> canalizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică
<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban
Altele	

c.2. Avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor	<input type="checkbox"/> apărarea civilă
<input type="checkbox"/> protecția mediului	<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Plan de situatie receptionat de OCPI Suceava

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d.2. Alte avize / acorduri:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d.3. Studii de specialitate:

- studiu geotehnic

_____	_____
_____	_____
_____	_____

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
 AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
 ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
 ION ZAROJANU
 VICEPRIMAR,
 ANGELA ZAROJANU



SECRETAR,
 IOAN CIUTAC
 ARHITECT ȘEF
 DIRECTOR EXECUTIV
 MIHAIL CIUTAC
 ȘEF SERVICIU
 CERASELA PRELIPCEANU

Achitat taxa de: 14 lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Intocmit
 HOSTIUȚ I.

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de _____ luni de la data emiterii.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF^{*)},

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

^{*)} Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

ROMÂNIA
 JUDEȚUL SUCEAVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
 PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 961 din 03 DECEMBRIE 2007

CRACIUN MARCELA

Urmare cererii adresate de

domiciliul _____ municipiul _____
 cu sediul în județul SUCEAVA /orașul/comuna SUCEAVA
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 strada MARASTI nr. 6 bl. 23
 sc. A et. _____ ap. 9 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. 40031 din 08.11.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

A U T O R I Z E A Z Ă

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Locuinta Sp+P+M Ac=87,72 mp Ad=260,22 mp ,cu structura constructiva; fundatii si elevatii beton,pereti din zidarie portanta confinata, acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare din tabla
 Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute , pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE, intocmita si verificata conform legii
 Imprejmuirea va respecta conturul proprietatii din planul de situatie vizat de OCPI.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
 municipiul _____
 orașul _____
 comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 strada CALEA BURDUJENI DN29, ZONA DEALUL MANASTIRII nr. _____
 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară _____
 Fisa bunului mobil _____
 sau nr cad _____
 Lucrari in valoare de 121630

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 84/2007
 elaborat de ARH.LEBADA STELA cu sediul în județul SUCEAVA
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
 strada _____ nr. 3 bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU
AVIZELE ȘI ACORDURILE OBȚINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

*Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- 1). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
- 2). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
- 3). Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
- 4). În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
- 5). Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 6). Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
- 7). Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- 8). La începutul execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
- 9). La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
- 10). În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- 11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
- 12). Toate construcțiile proprietate particulară de declară, în vederea impunerii, la organelle financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Angela Zarojanu

SECRETAR,
Ioan Ciutac

SEF SERVICIU,
Cerașela Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihail Jitariluc

Taxa de autorizare în valoare de RON 730+61
din 27905+27906

a fost achitată conform chitanței nr. 27905+27906

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de

însoțită de 1

() exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ RON, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII

Serviciul Administrare Străzi și Sistemizare Rutieră

Nr. 32475 din 06.09.2022

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

La solicitarea nr. 32475 din 01.09.2022 adresată de **Crăciun Marcela** în calitate de proprietar al imobilului **CLĂDIRE** (conf. AC 961 din 03.12.2007) și drept de folosință pentru **TEREN** (conf. CF 48692 și Contract nr. 30926 din 19.10.2007) în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 961 din 03.12.2007

Contract de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 30926 din 19.10.2007

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru informare NR. 48692 și Anexa nr. 1

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1:500

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ scara 1:5000

se atestă că imobilul proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa:

MUNICIPIUL SUCEAVA, Str. Mircea Hrișcă, nr. 6.

Se eliberează prezentul pentru a-i servi la declararea proprietății.

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 9 lei, conform H.C.L. nr. 269/2021 cu chitanță seria 146272, nr. 00085316 din 01.09.2022

PRIMAR

ION IONCUȚĂ



Director general

Neculai Frunzaru

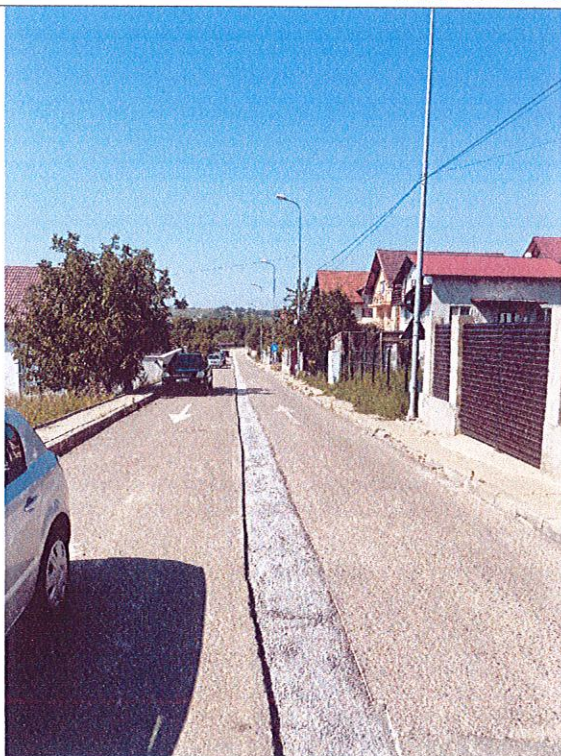
Șef serviciu

Carmen Gavrilovici

AO/ 2 ex

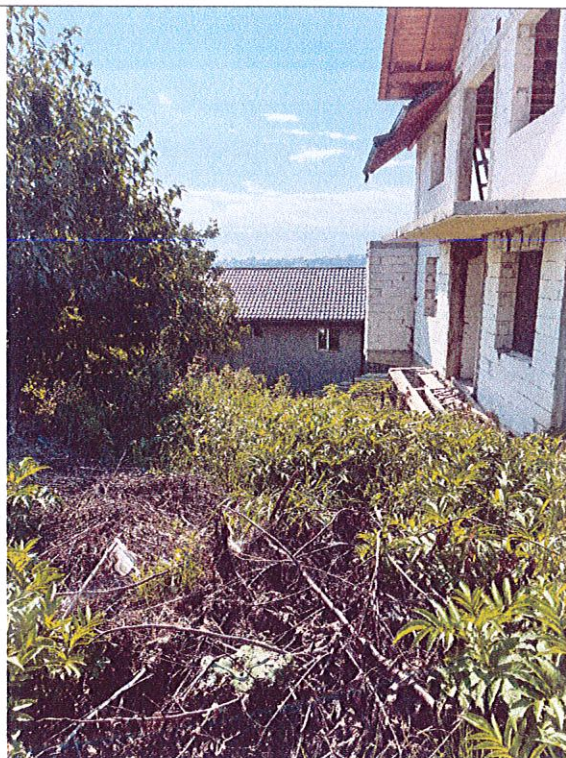
Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Burdujeni, zona „Dealul manastirii”

Comparabila A

» Teren Intravilan In Zona Burdujeni

Teren Intravilan In Zona Burdujeni, Dealul Manastirii

PRET : 20.800Euro

PROMOVEAZA PREMIUM

DETALII VANZATOR Telefon: 075121XXXX Anunt postat de: Marcel

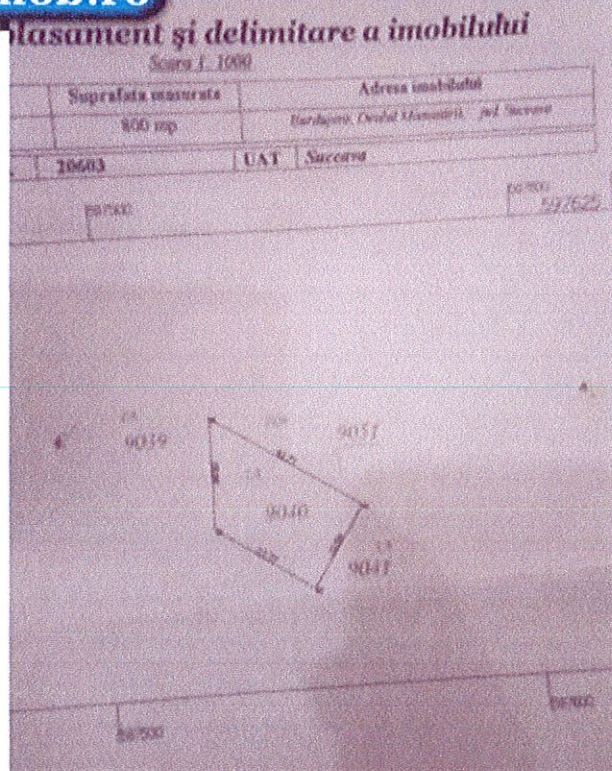


20.800 Euro

Publicat: 20 Aprilie 2019, actualizat 22 August 2022

Suceava, Burdujeni

Anunt-Imob.ro



PROMOVEAZA PREMIUM

Teren construcții de vânzare în Burdujeni Dealul Mănăstirii

Suprafata (M²): 800

Front stradal : 18 ml, la drum balastat

Gaz: ✗

Electricitate: ✔

Apa: ✗

Canalizare (Fosa Septica): ✔

Clasificare: Intravilan

Oferta De La: Proprietar

Vizualizari: 44546

https://anunt-imob.ro/imobiliare-vanzari/vanzare-terenuri/teren-intravilan-in-zona-burdujeni_i45946?utm_source=oferte360.ro

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Comparabila B

publi24.ro

Vind teren constructii suceava ,intravilan

Suceava, Suceava Burdujeni Vezi pe harta



18 000 EUR

Salvează anunțul pe mai târziu

0747644118

Bună, mă interesează oferta
dumneă-castră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 3249

Raportaza



Lili Kis

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 900,0 m²

Descriere

9 ari de teren in Burdujeni ,Suceava cu deschidere la strada. O zona cu toate utilitatile (curent,apa,gaz) O zona foarte frumoasa,linistita ce merita vazut. Sint multe constructii noi .2000 de euro arul de pamint. Strada Titus Maiorescu. 18000 euro . Se poate construi

. Publi24_1581183719

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-constructii-suceava-intravilan/9fd1hgdedd2074342i23000igidid589.html>



Enchiridriar / Anunturi / Imobiliu / Terenuri / Suceava / Dealul Mănăstirii Burdujeni



Vanzator



Gabriel

Pe OLX din martie 2016

Activ pe 18/21

[Mai multe anunturi ale acestui vânzător](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Localizare



Burdujeni,
Suceava



Postat 28 mai 2022

Postat 28 mai 2022

2 locuri de casa Dealul Mănăstirii Burdujeni

11 500 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere



Vând 2 locuri de casă: de 4,8 ari și 5 ari, în Suceava- Dealul Mănăstirii Burdujeni (deasupra Stației Peco OMV). Prețul unei parcele este de 10.500 EURO, plus 1.000 EURO drumul, în total 11.500 EURO. **NU ARE UTILITĂȚI.** Mai multe detalii la tel.

004369919096138 (Vasile).

Vizualizări: 661

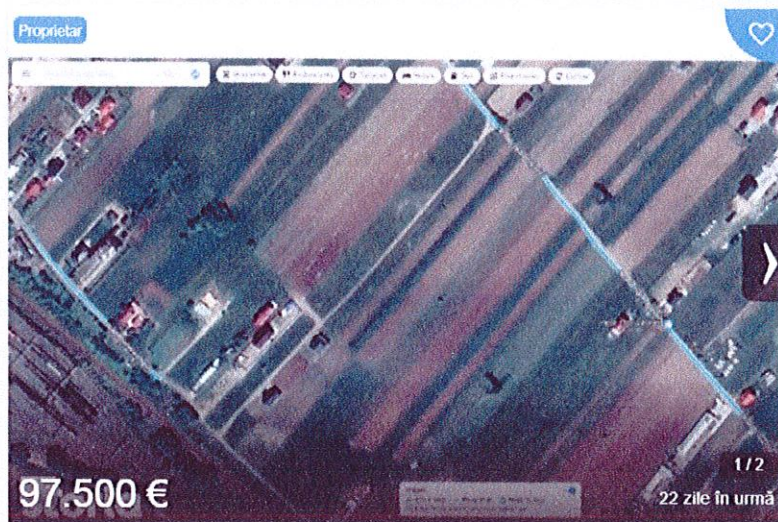
<https://www.olx.ro/d/oferta/2-locuri-de-casa-dealul-manastirii-burdujeni-IDePSZV.html#e5fc8e5542>

Comparabila D

 **Imoradar24** Radarul proprietăților din România Adauga anunt gratuit  Contul tău

Teren de vânzare in Suceava Burdujeni la 97.500 €

Acasa > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren constructii de vanzare



Salvează Distribuie

Proprietar
Fara Comision

Vezi anuntul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 20.04.2022 Actualizat pe: 20.04.2022

Teren constructii de vanzare

Preț / m²: 15 €

Deschidere stradala 22,32 m

Suprafață utilă 6500 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Teren intravilan situat pe strada Traian Popovici (Burdujeni, Suceava) Deschidere 22.32m Lungime 292m, current electric in apropiere.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/6500-mp-teren-vanzare-burdujeni-3853200>

Comparabila E



Fotat 10 Iulie 2022

Teren 34 ari Dealul Manastirii, Burdujeni, Suceava

69 500 € Prețurile negociabil

DESCRIERE

Persoana fizica vand 34 ari de teren situat langa cartierul Tineretului (in spatele benzinariei OMV), Dealul Manastirii, Burdujeni, Suceava.

Exista posibilitatea de parcelare.

Terenul se afla pe loc drept, nu se afla in panta si are forma dreptunghiulara.

Mai multe detalii la nr. de telefon: 07*****80.

ID: 236169389 Vizualizări: 916

Raportează

Dana

Pe OLX din aprilie 2022

Activ azi la 08:44

072 307 9880

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-34-ari-dealul-manastirii-burdujeni-suceava-IDfYVrH.html#e5fc8e5542>

Dana
Pe OLX din aprilie 2022
Activ azi la 08:44

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Dealul,
Suceava



Panou solar 100W flexibil ...

Panou solar 100W flexibil
monocristalin polimer
108x165x3mm Black/Alu/Ga
606 20 RON
Cumpără



Panou solar 375W fotovoltaic ...

Panou solar 375W fotovoltaic
monocristalin 34.6V
1785x1035x38mm Black/Alu/Ga
770 70 RON
Cumpără

Ala Cy J04-R100-10

10 x

Comparabila F

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

COD OFERTA: **71386**

Vanzari imobiliare - Suceava

Judet: **Suceava**

PRET DE VANZARE:

Localitate: **Suceava**

Pret total:

12.500 EUR NEPLATITOR TVA

Cartier: **Burdujeni**

Zona: **cartierul tineretii**

Adresa: **eusebiu camilar nr.2**

DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pt. case/vile	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Suprafata:	700.00 mp	RHMAX:	---
Front stradal:	33.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drum de acces:	6.00 metri		

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: **cartierul tineretii,dealul manastirii**

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric:	---	Canalizare:	---
Apa:	---		

DETALII SUPLIMENTARE:

vand teren intravilan,zona Dealul Manastirii, Cartierul Tineretii, suprafata de 700mp, deschidere 33m, adancime 23m, drum privat 6m lat., PUZ efectuat, acces la utilitati ,loc drept etc.

CONTACTEAZA PROPRIETARUL:

Datele de contact ale proprietarului:

Nume: **petrica luca**

Telefon: **0745640302**
0740681321

Email: **sarmy_2006@yahoo.com**

<https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava-Burdujeni--cartierul-tineretii>

Data raport: 07.09.2022 Curs BNR 1Euro = 4.8287	
Fisa Teren	Craclun Marcela
Teran intravilan c.c. CF 34082	
Adresa:	Suceava, str. Mircea Hrisca, nr. 6, jud. Suceava Burdujeni, periferic, zona
Localizare (Cartier/Zona):	"Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta abrupta
Alte elemente	Teran partial construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://anunt-imob.ro/imobiliare-vanzari/vanzare-terenuri/teren-intravilan-in-zona-burdujeni_i45946?utm_source=oferte360.ro	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare-de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-constructii-suceava-intravilan/9fd1hgdedd2074342i23000igidid589.html	https://www.olx.ro/d/oferta/2-locuri-de-casa-dealul-manastirii-burdujeni-IDePSZV.html#e5fc8e5542
Preț de oferta/vanzare €		20,800	18,000	20,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		26.00	20.00	20.00
Suprafata teren mp		800	900	1,000
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Titus Maiorescu	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Suprafata (mp):	300	800	900	1,000
Front stradal:	12.00 m	18 m	20 m	20 m
Raport laturi:	2.08	2.47	2.25	2.50
Topografie:	Panta abrupta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teran partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		800	900	1,000
Pret oferta/vanzare €/mp			26	20	20
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-15%	-15%
	Abs		-5	-3	-3
Pret ajustat €			21	17	17
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-2	-2	-2
Pret ajustat €			19	15	15
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			19	15	15
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			19	15	15
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara

Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			19	15	15
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			19	15	15
Localizare (Cartier/Zona):		Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Titus Maiorescu	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii
Ajustari	%		0%	-5%	0%
	Abs		0	(0.77)	0
Acces:		direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		5%	5%	5%
	Abs		1	1	1
Destinatie/Utilizare:		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):		300	800	900	1,000
Ajustari	%		4%	5%	6%
	Abs		0.61	1	1
Front stradal:		12.00 m	18	20	20
Raport laturi:		2.08	2.47	2.25	2.50
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:		Panta abrupta	plan	plan	plan
Ajustari	%		-15%	-15%	-15%
	Abs		-3	-2	-2
Alte elemente		Teren partial construit	fara	fara	fara
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-1	-1	-1
Pret ajustat €			16.52	13.01	13.92
Ajustare totală netă €			-4	-4	-3
Ajustare totală netă (%)			-21%	-24%	-18%
Ajustare totală brută €			7	7	6
Ajustare totală brută (%)			35.44%	41.50%	37.90%



Numar ajustari	5	6	5
Valoare estimata (€)	5,000 €		
Valoare estimata (€/mp)	16.52		
Valoare estimata (lei)	24,100 lei		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			A