



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. 38307 (nr. vechi 8133) din CF 38307 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea HRIȘCĂ, nr. 5, 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. 39684 din 20.10.2022 raportul de specialitate înregistrat la nr. 39685 din 20.10.2022 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 37512 din 6.10.2022 ;

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. 38307 (nr. vechi 8133) din CF 38307 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Mircea Hrișcă, nr. 5, 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 24.700 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.

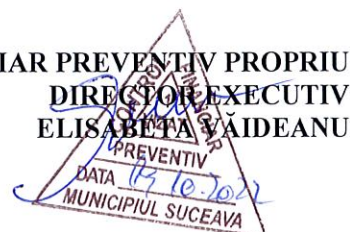
Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
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. 39684 din 20.10.2022

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.

Parcela de teren cu nr. cadastral 38307 (nr. vechi 8133) din CF 38307 a fost atribuită doamnei Șperlă Nicoleta în baza HCL nr. 198/2007.

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. 37512 din 6.10.2022, a doamnei Șperlă Nicoleta 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. 5, a solicitat cumpărarea terenului, 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 24.700 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.





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. 5989 din 20.10.2022



RAPORT de specialitate

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 37512 din 6.10.2022 doamna Șperlă Nicoleta, 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. 5.

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 Șperlă Nicoleta devine proprietar al imobilul constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Mircea Hrișcă, nr. 5, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp aflat în folosința gratuită în baza HCL nr. 198/2007, a contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 13860 din 5.05.2008 eliberat de Primăria municipiului Suceava, având nr. cadastral 38307 (nr. vechi 8133) înscris în CF 38307 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 24.700 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

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Mircea Hrisca, nr. 5, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 12 Octombrie 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



- Octombrie 2022 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

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 12.10.2022 pentru un curs BNR de 4,9397 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. 5, jud. Suceava | Valori rotunjite | |
| 1 | Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp., Nr. cadastral parcela 38307 /UAT Suceava | 24.700 | 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. 5, 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

12.10.2022

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 12.10.2022 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, neexpuse 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 inspectiei.
- 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.

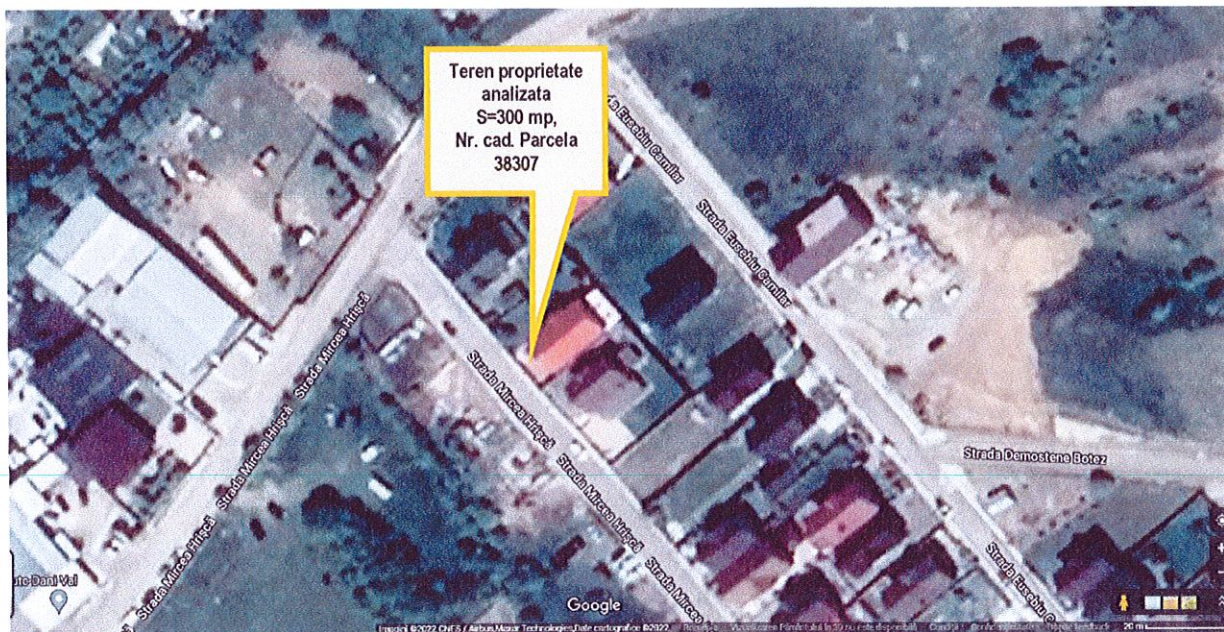
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 61836/12.09.2022, emitent OCPI Suceava, CF 38307/UAT Suceava;
 - Contract de acordare a dreptului de folosinta nr.13860/05.05.2008;
 - Proces verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 12517/28.03.2011;
- 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. 5 - 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 – Proprietate privata;
 - L a V - drum str. Mircea Hrisca.

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 – pe teren este edificata 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, imprejmuire, 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 :

| Sursa | Localizare | Pret (euro) | Suprafata teren (m ²) | Utilitati | Front stradal | Pret unitar (euro/mp) |
|---|---|-------------|-----------------------------------|--|---------------|-----------------------|
| https://anunt-imob.ro/imobiliare-vanzari/vanzare-terenuri/teren-intravilan-in-zona-burdujeni-145946?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 concluziona 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 extractiei

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 adecvării 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, neexpuse 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 neconcordantele 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 crestere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa 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

Mr. Tincu
06.10.2022
Șperla Nicoleta

Lic. PRIMAR

DOMNULE PRIMAR,



Subsemnata Șperlă Nicoleta, cu domiciliu în Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 5, jud. Suceava, telefon 0746686414, rog a-mi aproba cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp situat în Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 5, pe care îl dețin în baza contractului de acordare a dreptului de folosință nr. 13860 / 05.05.2008.

Vă mulțumesc!

Anexez următoarele documente:

- contract de acordare a dreptului de folosință;
- proces verbal de receptie a casei;
- extras carte funciară;
- copie CI;
- copie certificat căsătorie.

Data:

06.10.2022

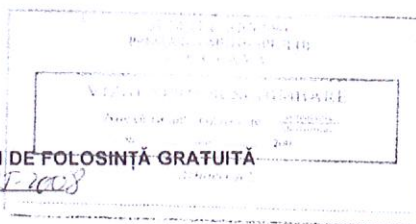
Semnătura:



NR: 37512
DATA: 06/10/2022
COD: 27ACH

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ

Nr 13860 din J.07.2008



I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Incheiat între :

- 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
 - D-NA TĂNASĂ NICOLETA** cu domiciliul în Suceava, Luceafărului 8, T57, A, 8 identificat cu CI seria SV nr 411167, CNP 2820323336374
- 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. 198 din 2007, CU nr. 112 din 18.02.2008 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 07.12.2007

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C. 8133), 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 :

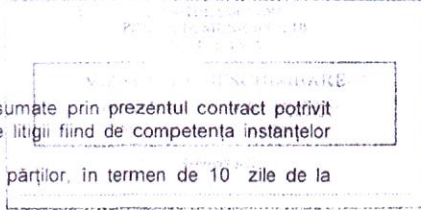
- sa predea folosinta parcelei de teren (P.C. 8133) proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.
- să retragă 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, gratuitatea 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 5.05.2008.

PROPRIETAR
PRIMAR
ION LONGU

DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU

ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
VIZITEU IRINEL

VIZAT PENTRU LEGALITATE

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
MARGARETA ISĂILA

ÎNTOCMIT,
MARA MOROȘAN

BENEFICIAR

TĂNASĂ NICOLETA

ȘEF SERVICIU CADASTRU FOND FUNCAR
IOAN FLORIȘTEANU

28. MAR. 2011
 12517

ANEXA Nr. 3:

INVESTITOR Șperlă Nicoleta
 PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr.1 din 28.03.2011

privind executarea lucrărilor de construire locuință Sp+P+M, Ac=87,10mp,
 Ad=230,0mp str. Mircea Hrișcă nr.5
 executata in regie proprie

- ☑1.Lucrările au fost executate in baza autorizatiei nr. 362 eliberata de Primăria Suceava la 26.05.2008, cu valabilitate pina la 10.06.2011
- ☑2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 25.03.2011 fiind formata din :

ȘPERLĂ NICOLETA (TANASĂ) - investitor

ANDRIEȘ ȘTEFAN

- delegat Primăria Suceava
 ARH. BURDUJA FLORIN
 ARH. MĂNOACHE CĂMILIA

- ☑3.Au mai participat la receptie :

C. ARH. DOINA COCERHAN
 (nume si prenume) (calitatea)

Proiectant ARH. MIRVĂL DREȘT

- ☑4.Constatările comisiei de receptie :

☑4.1.Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sînt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr. 1.

☑4.2.Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

☑4.3.Lucrările cuprinse in lista anexa nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

4.4.Valoarea declarata a investitiei este de 127700 lei.

- ☑5.Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune :

ANEXE RECEPTIA

- ☑6.Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin :

Verificarea cărții tehnice a construcției

- ☑7.Comisia de receptie recomanda urmatoarele :

Prezentul proces verbal face parte din cartea tehnică a construcției

- ☑8.Prezentul proces-verbal, continind file si anexe numerotate, cu un total de file, a fost incheiat astazi 25.03.2011 la obiectiv in 2 exemplare.

Comisia de receptie .

Presedinte :

ȘPERLĂ NICOLETA

Membri :

ANDRIEȘ ȘTEFAN

Proiectant:

C. ARH. DOINA COCERHAN

ARH. BURDUJA FLORIN
 ARH. MĂNOACHE CĂMILIA
 ARH. MIRVĂL DREȘT


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38307 Suceava

| | |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere | 61836 |
| Ziua | 12 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2022 |
| Cod verificare 100118746282 | |


A. Partea I. Descrierea imobilului

 Nr. CF vechi:20713
 Nr. cadastral vechi:8133

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Mircea Hrisca, Nr. 5, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| A1 | 38307 | 300 | zona "Delul Mănăstirii" |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|--|--|
| A1.1 | 38307-C1 | Loc. Suceava, Str Mircea Hrisca, Nr. 5, Jud. Suceava | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:113 mp; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 987 / 15/01/2008 | | |
| Hotarare nr. 3, din 26/01/2006; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20713) | A1 |
| 20572 / 09/06/2011 | | |
| Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 362, din 26/05/2008 emis de Primăria municipiului Suceava (proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 1 din 28-03-2011 emis de Primăria municipiului Suceava; certificat de nomenclatură stradală nr. 35256 din 02-12-2010 emis de Primăria municipiului Suceava; declaratie aut. nr. 1903 din 04.07.2011 de B.N.P. Ovidiu Busuioc); | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SPERLA VASILE 2) SPERLA NICOLETA, (fostă Tanasă) soti, bun comun | A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

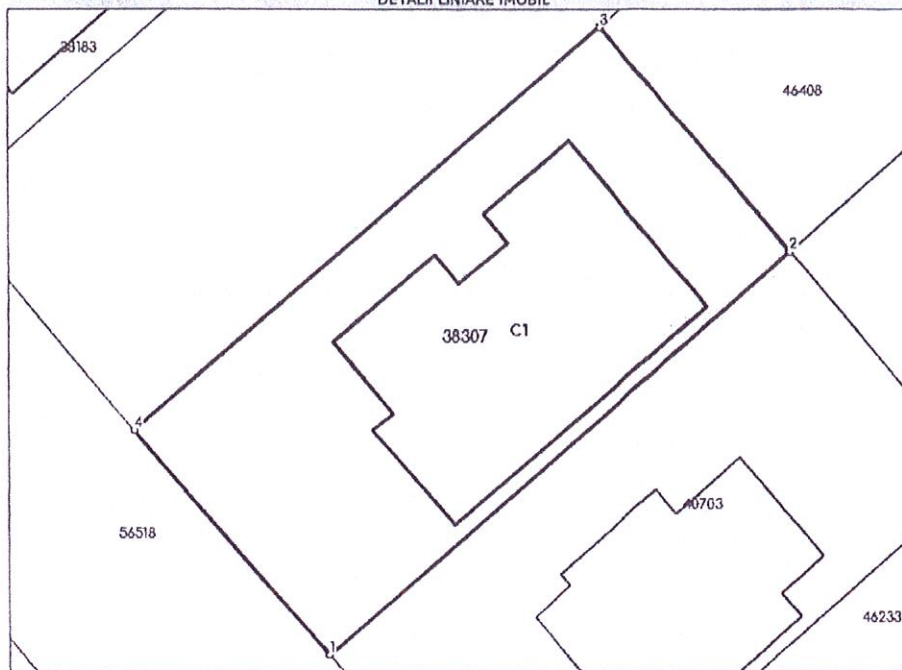
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 987 / 15/01/2008 | | |
| Hotarare nr. 188, din 22/06/2005 (H.C.L. nr. 198 din 03.09.2007); | | |
| C1 | Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) TANASĂ NICOLETA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20713) | A1 |

Carte Funciară Nr. 38307 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| 38307 | 300 | zona "Delul 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 construcții | DA | 300 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| A1.1 | 38307-C1 | construcții de locuințe | 113 | Cu acte | S. construita la sol:113 mp; |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 24.999 |
| 2 | 3 | 12.0 |
| 3 | 4 | 24.999 |
| 4 | 1 | 12.0 |

Carte Funciară Nr. 38307 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

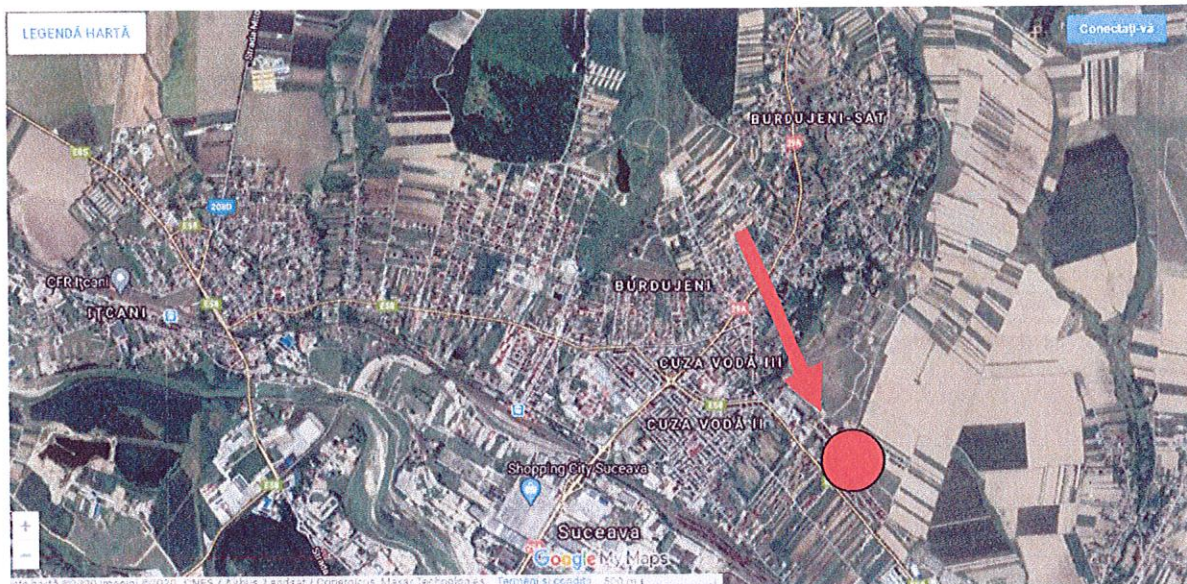
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/09/2022, 10:20



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



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

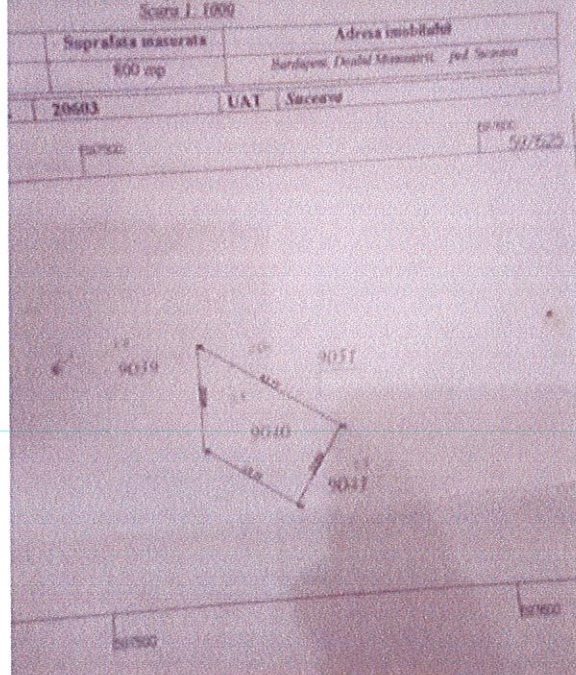
Publicat: 20 Aprilie 2019, actualizat 22 August 2022

Suceava, Burdujeni

Anunt-Imob.ro

Măsurament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000



PROMOVEAZA PREMIUM

Teren construcții de vânzare în Burdujeni Dealul Mănăstirii

Suprafata (M²): 800

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. MIRCEA HRISCA, NR. 5, JUD. SUCEAVA

Front stradal : 18 ml, la drum balastat

Gaz: ✗

Electricitate: ✓

Apa: ✗

Canalizare (Fosa Septica): ✓

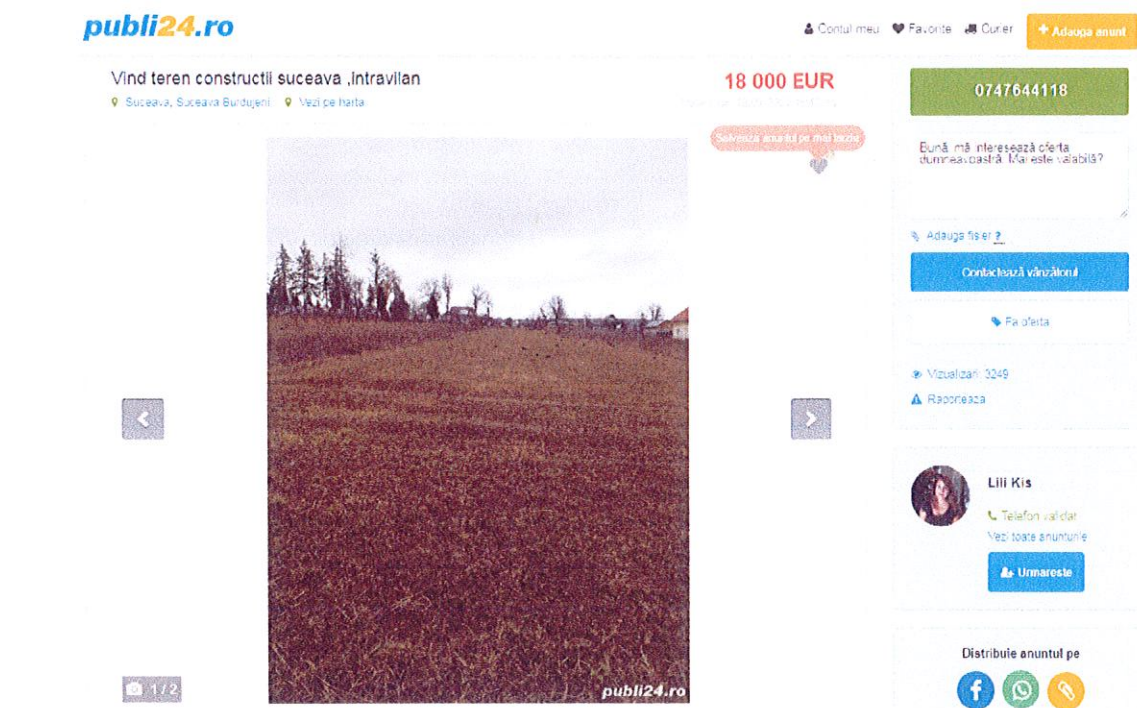
Clasificare: Intravilan

Oferta De La: Proprietar

Vizualizari: 44546

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

Comparabila B



publi24.ro

Vind teren constructii suceava ,intravilan
 Suceava, Suceava Burdujeni Vezi pe harta

18 000 EUR

0747644118

Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier 2

Contactează vânzătorul

Fă o listă

Vizualizări: 3249

Rapoarează

Lili Kis
 Telefon mobil
 Vezi toate anunțurile

Unărește

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-constructii-suceava-intravilan/9fd1hgdedd2074342i23000igdid589.html>



Profilul companiei / Localizare / Dealul / Terenul / Locuitor / Terenul / Suceava



Vanzator



Gabriel

Pe OLX din Martie 2014
Activitate 13.2

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau
crează 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).

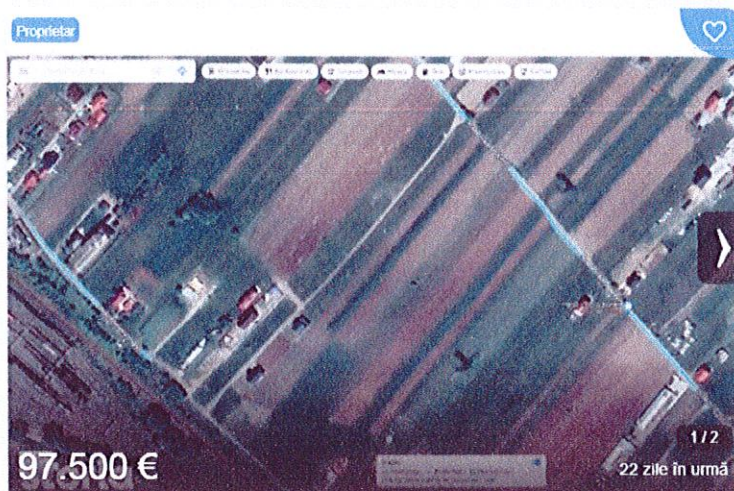
Vizualizări: 661

<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 vanzareSalvează  Distribuie
Proprietar
Fara Comision
Vezi anunțul pe [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



Postat 10 iulie 2022

Teren 34 ari Dealul Manastirii, Burdujeni, Suceava

69 500 € Pretul e 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: 236169389Vizualizări: 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 vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Dealul
Suceava



Panou solar 160W flexibil ...

Panou solar 160W flexibil
monocristalin 60x60
100x128x20mm Black/Alu. de
500.00 RON
Cumpără



Panou solar 375W fotovoltaic ...

Panou solar 375W fotovoltaic
monocristalin 74.6V
178x128x20mm Black/Alu. de
1700.00 RON
Cumpără

Asociatiile.ro

Comparabila F

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii
COD OFERTA: **71386** **Vanzari imobiliare - Suceava**
Judet: **Suceava** **PRET DE VANZARE:**
Localitate: **Suceava** Pret total:
Cartier: **Burdujeni** **12.500 EUR NEPLATITOR TVA**
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>



FISA TEREN

| | |
|--|---|
| Data raport: 07.09.2022 Curs BNR 1Euro = 4.9397 | |
| Fisa Teren | Sperla Nicoleta |
| Teran intravilan c.c. CF 38307 | |
| Adresa: | Suceava, str. Mircea Hrisca, nr. 5, jud. Suceava |
| Localizare (Cartier/Zona): | Burdujeni, periferic, 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 |
| 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 | https://www.publi24.ro/anuntur-i/imobiliare-de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-constructii-suceava-intravilan/9fd1hgdedd207434212 | https://www.olx.ro/d/oferta/2-locuri-de-casa-dealul-manastirii-burdujeni |
| 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 | plan | plan | plan |
| Alte elemente | Teran partial construit | fara | fara | fara |

| | | | | | |
|---|-----|--|--|--|--|
| 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 | 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) | 24,700 lei | | |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: | | | A |