



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 47323 (nr. vechi 5236) din CF 47323 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Constantin Sofroni, nr. 15, 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 – ec. Vasile Rîmbu și al viceprimarului Ioan-Dan Cușnir înregistrat la nr. 13444 din 19.03.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef – Direcția Patrimoniu înregistrat la nr. 13445 din 19.03.2025;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 7395 din 14.02.2025;

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, alin. 1, lit. a, 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. **nr. 47323 (nr. vechi 5236) din CF 47323** - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Constantin Sofroni, nr. 15, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către **Mihai Marius-Neculai**, proprietar al imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare al parcelei de teren menționate mai sus.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 25.900 lei respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, care urmează a fi plătit de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Juridică și Acte administrative, 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
Ec. VASILE RÎMBU



VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUȘNIR

AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

VIZĂ
Control Financiar Preventiv



[Handwritten signature]

VIZĂ
Direcția Juridică și Acte Administrative
Director executiv,

[Handwritten signature]



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. 1344 din 19.03.2025

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 nr. 47323 (nr. vechi 5236) din CF 47323 a fost atribuit domnului **Mihai Marius-Neculai** în baza HCL nr. 282/31.08.2005.

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. 7395 din 14.02.2025, a domnului **Mihai Marius-Neculai** care, în calitate de proprietar al 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. Constantin Sofroni, nr. 15, 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 25.900 lei respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

Față de cele precizate mai sus, se propune spre dezbateră și aprobare proiectul în forma prezentată.

PRIMAR
Ec. VASILE RÎMBU

VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUȘNIR



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
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA PATRIMONIU

Nr. 13445 din 19.03.2025

APROB.
PRIMAR
~~Ec. VASILE RÎMBU~~
VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUȘNIR

RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF DIRECȚIA PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 7395 din 14.02.2025, domnul **Mihai Marius-Neculai**, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Constantin Sofroni, nr. 15.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 47323 (nr. vechi 5236) din CF 47323 a facut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

În baza autorizației de construire nr. 867/1.11.2007 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 3094 din data de 2.02.2015, domnul **Mihai Marius-Neculai** a devenit proprietar al imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Constantin Sofroni, nr. 15, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp, proprietate a municipiului 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 25.900 lei respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

Față de cele menționate mai sus, considerăm că proiectul îndeplinește condițiile legale spre a fi aprobat.

ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

ȘEF SERVICIU
ALINA-SIMONA SLEVOACĂ

Iona Slivocci
am

Comune PRIMAR, 16/5
Jf

Iona Ciogolea
Jf

Subsemnatul chibou Marius Neculai,
domiciliat în municipiul Suceava, str.
Constantin Ieponi nr 15, județ Suceava,
identificat cu C.I. SERIA XV nr. 653940,
eliberat de SPCLER Suceava la data de
2.05.2023, rog a - mi apela cererea
de achiziție a terenului în suprafață
de 300 m², ocupat de casa construcție
proprie, de la adresa Constantin Ieponi,
nr 15 Suceava, primit în folosință
conform LEGII 15/2003.

Vă mulțumesc!



NR: 7395
DATA: 14/02/2025
COD: 9042

Data
14.02.2025



Se mulțumesc
Marius
ci.

TEL:
0445 600995

[Signature]

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47323 Suceava

Nr. cerere	11628
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186213761



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6288 Burdujeni
Nr. cadastral vechi: 5236

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava, zona Dealul Manastirii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47323	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	47323-C1	Loc. Suceava, Jud. Suceava, zona Dealul Manastirii	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 85 mp; locuinta, S+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9835 / 21/06/2006		
Hotarare nr. 3, din 26/01/2006 (inventarul bunurilor);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6288 Burdujeni)	
26169 / 27/05/2015		
Act Administrativ nr. 867- autorizatie de construire, din 01/11/2007 emis de Primaria Municipiului Suceava (act administrativ- proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 867/28-01-2015 emis de Primaria Municipiului Suceava; act administrativ - certificat de performanta energetica nr. 1478/28-01-2015 emis de Poting Daniel);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) MIHAI MARIUS NECULAI	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
9835 / 21/06/2006			
Hotarare nr. 188, din 22/06/2005 (anexa la hotarare);			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA		A1
	1) MIHAI MARIUS-NECULAI		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6288 Burdujeni)		

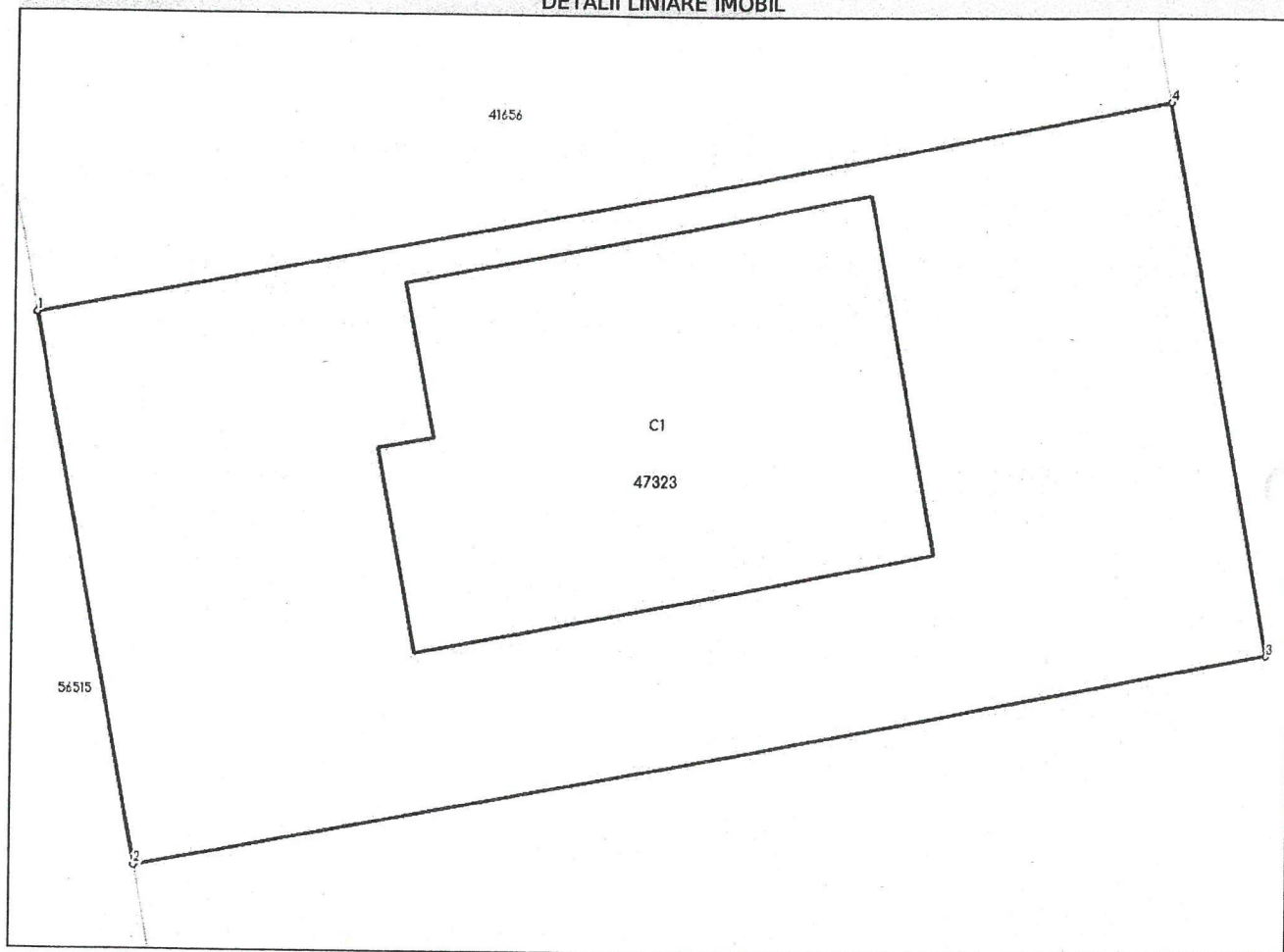
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47323	300	

* 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	-	-	5236	Dealul Manastirii

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	47323-C1	construcții de locuințe	85	Cu acte	S. construita la sol:85 mp; locuinta, S+P+M

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	24.999

** 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.ancpi.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,

13/02/2025, 10:20

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 864 din. 01 NOIEMBRIE 2007

MIHAI MARIUS NICOLAE

Urmare cererii adresate de

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul SUCEAVA /orașul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada G-RAL IACOB ZADIK nr. 10 bl. 74
sc. B et. I ap. 5 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 36069 din 08.10.2007

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 S+ P+M, Ac=80,70 mp, Ad= 232,00mp ,cu structura constructiva; fundatii si elevatii beton,pereti din zidarie din caramida, 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 186.700

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 630/2007

elaborat de CARH.DOINA COCERHAN 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, ancadrame 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 organele 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

SEF SERVICIU,
Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

SECRETAR,
Ioan Ciutac

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihail Jitariuc

Taxa de autorizare în valoare de RON 1120+94
din 03.10.2007

a fost achitată conform chitanței nr. 26093+26094

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

Holca Mircea

p.c. 47323 (5236)
str. Ctin Sofroni, nr. 15
A.C. 867/1.11.2007
HCL nr. 282/31.08.2005.

ANEXA Nr. 3:

INVESTITOR

Mihai Marius Nicolae



PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 867 din 28.01.2015

privind executarea lucrărilor... Locuință S+P+M, d.c. = 80,7 mp

Ad = 232,0 mp Calea Burdujeni D.H. 29, zona

Dealul Mănăstirii str. Constantin Șofroni nr. 15

executata in r.p.p. proprie

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 867 eliberata de Primăria

Suceava la 1.11.2007, cu valabilitate până la 19.11.2009

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 28.01.2015 fiind formata din :

Mihai Marius Nicolae

- investitor

Ing. Todorescu Dorina

- delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la receptie :

C. ARH. DOINA COCERHAN

(nume prenume)

4. Constatările comisiei de receptie :



4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit

sau sint incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr. 1. Nu este cazul.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 186.700 lei.

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

Admite receptia

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin : v. proiecte

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele :

Urmatorea compartiment in timpul constructiei

8. Prezentul proces-verbal, continind 1 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 1 file, a fost incheiat astazi 28.01.2015 la obiectiv in 2 exemplare.

Comisia de receptie

Presedinte : Mihai Marius Nicolae Mer

Membri : ing. Teodorescu Dorina Teod



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. 14867 din 18.04.2023

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

La solicitarea nr. 14867 din 18.04.2023 adresată de **Mihai Marius Neculai** în calitate de proprietar al imobilului CLĂDIRE (conf. AC nr. 867 din 01.11.2007; CF 47323) și drept de folosință pentru TEREN (conf. Contract de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.36051 din 24.10.2007;CF 47323) în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr.867din 01.11.2007;

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ nr. 36051 din 27.10.2007

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru informare nr. 47323 și Anexa 1 - emis de OCPI Suceava

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. Constantin Sofroni, nr. 15.

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 11 lei, conform H.C.L. nr. 455/2022 cu chitanță seria 146272, nr. 00007426 din 18.04.2023.



Director general

Neculai Frunzaru

Șef serviciu

Carmen Gavrilovici

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ
Nr 36051 din 24.10.2007

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. **DL. MIHAI MARIUS NECULAI** cu domiciliul în Suceava, G-ral Iacob Zadik 10, Bl.74, B, Ap.5, identificat cu CI seria SV nr. 157349, CNP 1771118335019
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 735 din 29.05.2007 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 08.05.2006

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C.5236), 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.5236) 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 si dreptul de folosinta asupra terenului, în termen de 30 de zile de la efectuarea receptiei la terminarea executiei constructiei;
- 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 _____.

PROPRIETAR

PRIMAR

ION ILESCU

DIRECTOR EXECUTIV,
ELISABETA VAIDEANU

ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
VIZITEU IRINEL

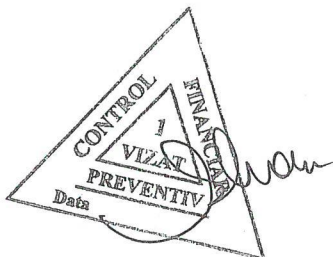
VIZAT PENTRU LEGALITATE

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
MARGARETA ISĂILA

ÎNTOCMIT,
MARA MOROȘAN

BENEFICIAR

MIHAI MARIUS NECULAI



Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Constantin Sofroni, nr. 15, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 18 Februarie 2025

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 – EI, EPI, EBM



- Februarie 2025 -

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

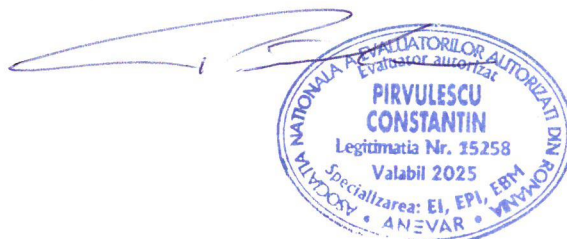
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp.) la data de 18.02.2025 pentru un curs BNR de 4,9770 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile 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. Constantin Sofroni, nr. 15, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp, Nr. cadastral parcela 47323 /UAT Suceava	25.900	5.200

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 - EI, EPI, EBM
 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. 2, 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. 2A, 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. Constantin Sofroni, nr. 15, 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

18.02.2025 – care este si data raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 18.02.2025 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 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 tranzații 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 Tiriace 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.

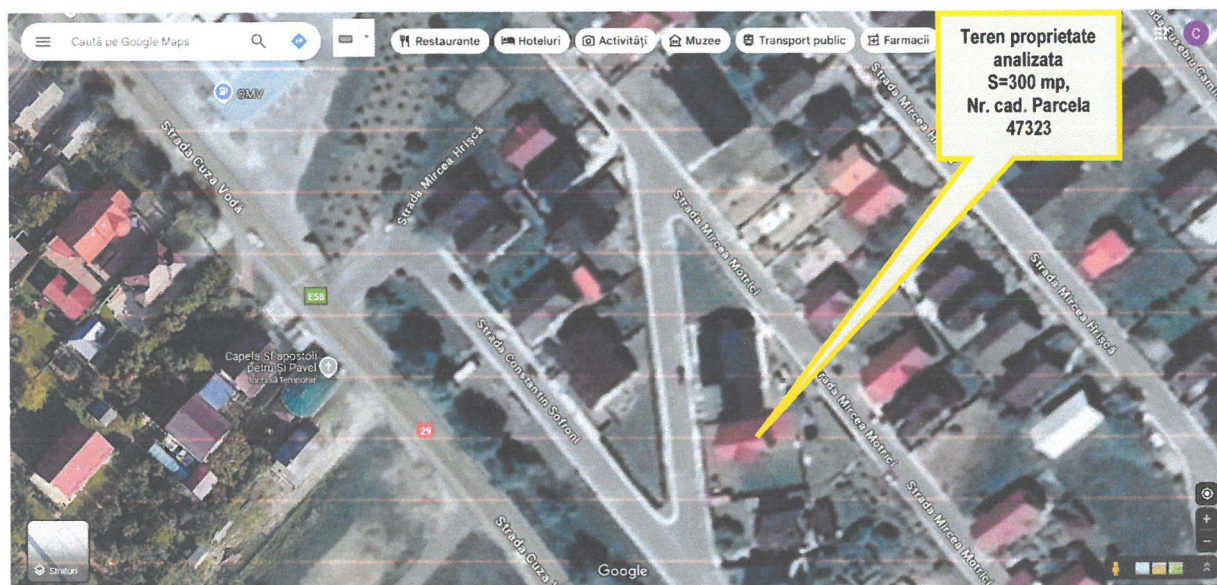
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 11628/13.02.2025, emitent OCPI Suceava, CF 47323/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 867/01.11.2007;
 - Proces verbal de receptive la finalizarea lucrarilor nr. 867/28.01.2015.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (edificate pe teren o locuinta tip duplex si anexe gospodaresti).



2. Analiza locatiei

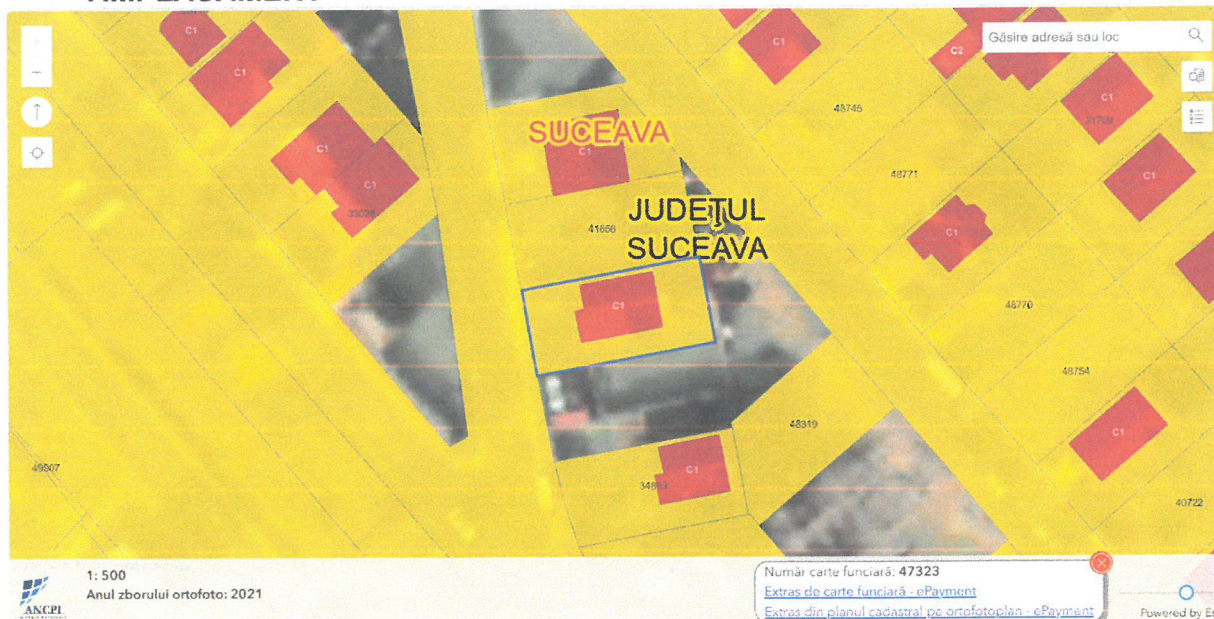
- Strada: Cu acces direct din str. Constantin Sofroni, la nr. 15 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 150 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. CONSTANTIN SOFRONI, NR. 15, JUD. SUCEAVA

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

AMPLASAMENT



3. Teren

- 3.1 Suprafata** Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este edificata o locuinta si anexe gospodaresti.
- 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. Constantin Sofroni) – front stradal de cca. 12 ml. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati** Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: bransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite** Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - drum str. Constantin Sofroni;
 - La E – Proprietate privata;
 - La V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

• 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 – pe teren este edificata o locuinta si anexe gospodaresti. 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 vânzători 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 7 - 50 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 - Dealul Manastirii						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradat	Pret unitar (euro/mp)
https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	12500	700	Utilitati in zona	33	17.86
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-b blitz109639tv	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	22500	3400	Utilitati in zona	30	6.62
https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html	Periferic Burdujeni, zona OMV	38700		Curent electric, 774 apa-canal, gaz metan	20	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivaqb.html	Periferic Burdujeni, zona periferica "Tarinca"	99500	4139	Utilitati in zona	16	24.04
https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html	Periferic Burdujeni, zona periferica Burdujeni Sat (langa padure)	40500	2700	Utilitati in zona	14	15.00
Media						23
Minim						7.00
Maxim						50.00

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 attributele 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 2008/2009 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2019/2020 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu 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
- cea mai 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 comparație 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/oferte 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 C (are cea mai mica ajustare totala bruta 56,6%).

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

5.200 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

5.200 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:

5.200 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 – EI, EPI, EBM
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

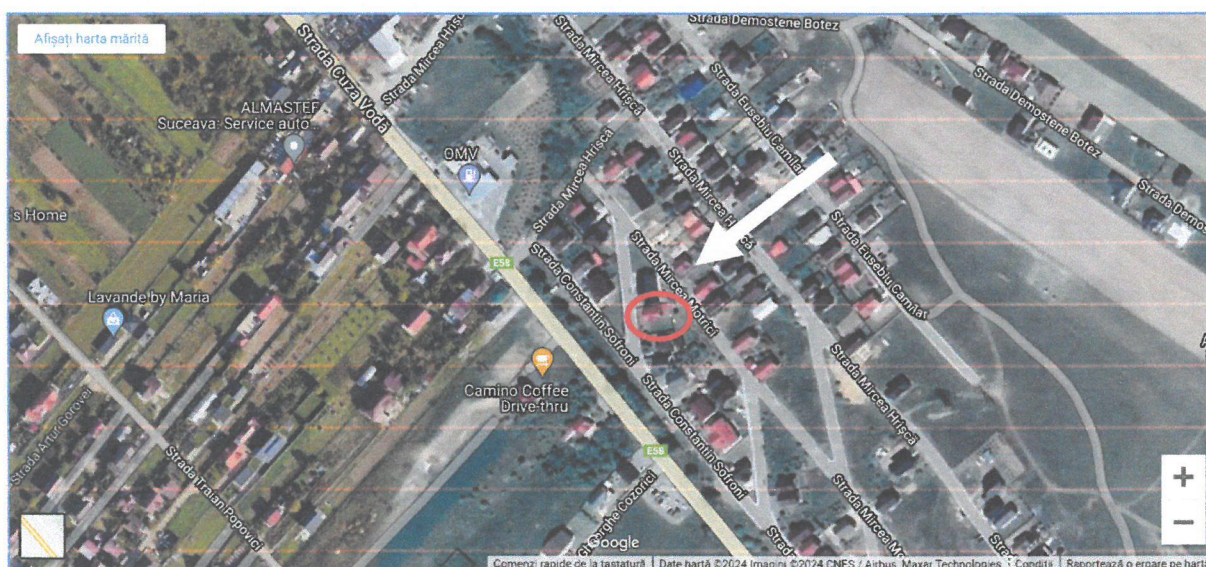
- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie 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 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 afectează 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, 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.

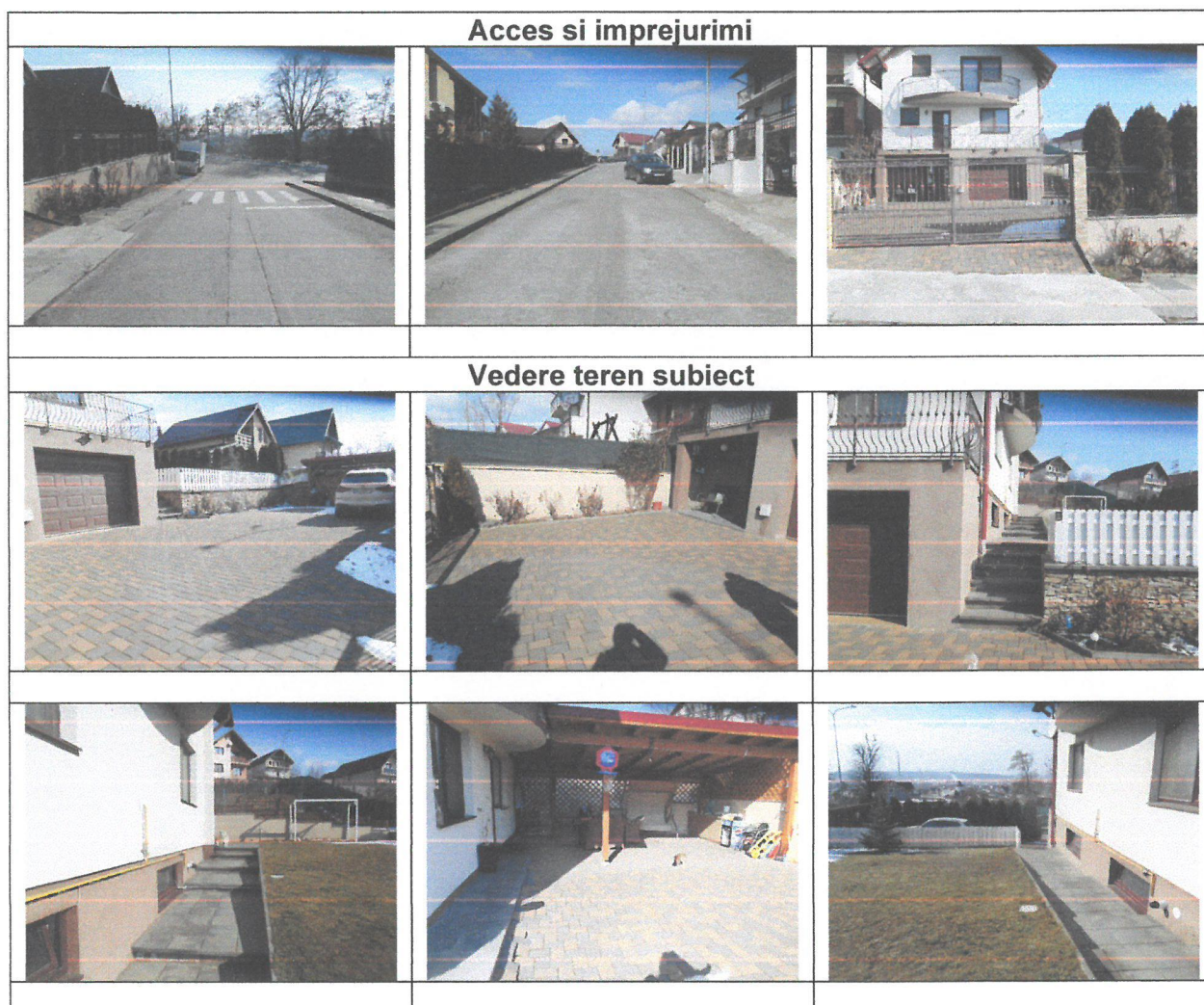


- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației piete, 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 3 – Documentar foto





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

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri

Terenuri

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

COD OFERTA: 71386 **Vanzari imobiliare - Suceava**

Judet: Suceava
Localitate: Suceava
Cartier: Burdujeni
Zona: cartierul tineretii
Adresa: eusebiu camilar nr.2

Datele de contact ale proprietarului:
Nume: **petrica luca**
Telefon: **0745640302**
0740681321

PRET DE VANZARE:
Pret total:
12.500 EUR NEPLATITOR TVA

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

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:	---		

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

DETALII SUPLEMENTARE:

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**

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

Comparabila B

BLITZ

NOUȚĂ ÎMOBIILIARĂ OF

Teren intravilan, 3400mp, zona Dealul Manastirii Suceava

ID: BLITZ 109639TV

Cartier: Burdujeni

Preț mp: 7 €

Actualizat: 27.03.2024

Calculator credit

22.500 €

Trimite oferta de preț

Imagini

Hartă



☒ Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 109639TV din Suceava, zona Burdujeni

☐ Sunt de acord cu privind prelucrarea datelor cu caracter personal

REGISTRĂ VIZIUNARE

Caracteristici

Suprafață: 3400 mp

Front: 30-50 ml

Utilități: Utilități în zonă

Destinație: Agricol

Alte criterii: Drum pietruit

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va ofera spre vanzare o parcela de 3400 mp intravilan, in zona Dealul Manastirii.Zona de mare interes in zona Sucevei.
Va asteptam la vizionare !

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv>

Comparabila C



*** 774 mp* Teren Intravilan Burdujeni.Zona OMV.Suceava.**

38 700 €

Persoana fizica Suprafata utila: 774 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

terramat23
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 30 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu...

Arată mai multe

Publicitate

Explorați-vă puterile

DESCRIERE

Propun spre vânzare teren intravilan cu destinație rezidențială situat pe strada Demostene Botez într-o zonă de case în plină dezvoltare cu toate utilitățile-gaz,energie electrică,apă și canalizare.Frontul stradal este de 20 ml.Conform planului urbanistic zonal se pot construi case individuale, duplexuri+case înșiruite.Terenul dispune de toate actele la zi.Locația se află foarte aproape de punctele de acces zilnic.Acces rapid la transport în comun.Este oportunitate excelentă pentru cei care își doresc să-și construiască propria casă într-o zonă liniștită.Prețul este de 50€ mp. Pentru mai multe detalii mă puteți contacta la tel: 0 șapte 4 trei 7 nouă 2 patru 8 cinci.

<https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html>

Comparabila D



Chat
 

 Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT


Pascariu Emanuel
 Pe OLX din noiembrie 2014
 Activ pe 07 februarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE


Dealul,
 Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR
 Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
 Areată mai multe ✓

Publicitate

Postat 01 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Prețuri negociabile

Persoana fizica

Suprafata utila: 42 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Suceava-Burdujeni.Zona "Tarinca".

Vand 41,39 ari,teren intravilan,cu deschiderea la drum de 15,65m

Drumul existent se va moderniza si va face legatura din Suceava si aeroport.

Terenul este insorit,usor accesibil,ideal pentru constructii case, hale,magazii,ateliere auto.

Parcela din stânga/ dreapta, se mai poate achiziționa pentru a largi deschiderea terenului.

Menționez , stâlpii de înaltă tensiune nu sunt pe teren .

Pret 3000 euro/ ar,usor negociabil.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivaqb.html>

Comparabila E

 Inapoi

UNELTE
 CONTUL MEU

Vanzari
 Inchirieri
 Ansambluri
 Proprietati Noi
 Proprietati de lux
 Regim Hotelier
 Agentii
 Adauga Anunt

Acasa
 Terenuri de vanzare
 Terenuri de vanzare judetul Suceava
 Terenuri de vanzare Suceava
 Terenuri de vanzare Burdujeni

Teren 2700 mp Burdujeni Sat langa padure!
 Burdujeni, Suceava - [vezi locatia pe harta](#)
 ID: VDI116.206736 **EXCLUSIVITATE** **COMISION: 1%**
 Adaugat: 1 Mai 2021 Actualizat: 24 Decembrie 2021 1467 afisari Distribuie Tipareste

40.500 EUR **Fa o oferta** **Alerta pret**



Imobiliare Premium
 Suceava la **Imobiliare Suceava Premium**
 0727... **afiseaza telefon**

Nume:
 Email:
 Telefon:
 Sunt interesat de oferta cu ID: VDI116.206736
☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.
TRIMITE EMAIL



Detalii proprietate

Tip oferta:	teren	Tip operatiune:	de vanzare
Pret Vanzare:	40.500 EUR	Judet:	Suceava
Localitate:	Suceava	Cartierul:	Burdujeni
Suprafata teren:	2700 mp	Tip Teren:	intravilan
Deschidere:	1415	Numar Fronturi:	1

Descriere

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!

Langa padure!

Deschidere peste 14 m la drum!

Curent electric pe quot;mosiequot;!

In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!

Aproape de oras!

Dotari

- Acces Teren:**Pietonal, Auto**
- Acces Utilitati:**Pe Teren**
- Alte Caracteristici Teren:**Oportunitate de investitie**
- Strazi Teren:**De pamant**
- Teren Pretabil:**Hala / Depozit**
- Utilitati:**Curent**
- Vecinatati:**Parc, Terenuri**

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html>



Data raport: 18.02.2025 Curs BNR 1Euro = 4.977	
Fisa Teren	MIHAI MARIUS NECULAI
Teren intravilan c.c. CF 47323	
Adresa:	Suceava, str. Constantin Sofronii, nr. 15, 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
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A oferta	Comp. B oferta	Comp. C oferta
Tipul tranzactiei				
Sursa informatiei		https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html
Preț de oferta/vanzare €		12,500	22,500	38,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		17.86	6.62	50.00
Suprafata teren mp		700	3,400	774
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	300	700	3,400	774
Front stradal:	12.00 m	33 m	30 m	20 m
Raport laturi:	2.08	0.64	3.78	1.94
Topografie:	Panta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren 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		700	3,400	774
Pret oferta/vanzare €/mp			17.86	6.62	50.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-5%	-20%
	Abs		-2	0	-10
Pret ajustat €			16	6	40
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-5	-2	-12
Pret ajustat €			11	4	28
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Condiții de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Ajustari	%		0%	0%	-5%
	Abs		0.00	0.00	-1.40
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%
	Abs		-0.34	-0.13	-0.84



Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/ constructii		intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-0.56	-0.22	-1.40
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa- canal, gaz metan
Ajustari	%		30%	30%	0%
	Abs		3.38	1.32	0.00
Suprafata (mp):	300		700	3,400	774
Ajustari	%		-5%	-15%	-5%
	Abs		-0.22	-0.66	-1.40
Front stradal:	12.00 m		33	30	20
Raport laturi:	2.08		0.64	3.78	1.94
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1.13	-0.44	-2.80
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		(1.13)	(0.44)	(2.80)
Pret ajustat €			11.25	3.83	17.36
Ajustare totală netă €			-5	-2	-23
Ajustare totală netă (%)			-30%	-39%	-57%
Ajustare totală brută €			12	5	23
Ajustare totală brută (%)			71.97%	81.10%	56.60%
Numar ajustari			7	7	7
Valoare estimata (€)		5,200 €			
Valoare estimata (€/mp)		17.36			
Valoare estimata (lei)		25,900 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C

Anexa 4 – Documente

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47323 Suceava

Nr. cerere	11628
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186213761



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6288 Burdujeni
Nr. cadastral vechi:5236

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava, zona Dealul Manastirii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47323	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	47323-C1	Loc. Suceava, Jud. Suceava, zona Dealul Manastirii	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:85 mp; locuinta, S+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9835 / 21/06/2006		
Hotarare nr. 3, din 26/01/2006 (inventarul bunurilor);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6288 Burdujeni)	
26169 / 27/05/2015		
Act Administrativ nr. 867- autorizatie de construire, din 01/11/2007 emis de Primaria Municipiului Suceava (act administrativ- proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 867/28-01-2015 emis de Primaria Municipiului Suceava; act administrativ - certificat de performanta energetica nr. 1478/28-01-2015 emis de Poting Daniel;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) MIHAI MARIUS NECULAI	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
9835 / 21/06/2006			
Hotarare nr. 188, din 22/06/2005 (anexa la hotarare);			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	1) MIHAI MARIUS-NECULAI	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6288 Burdujeni)		

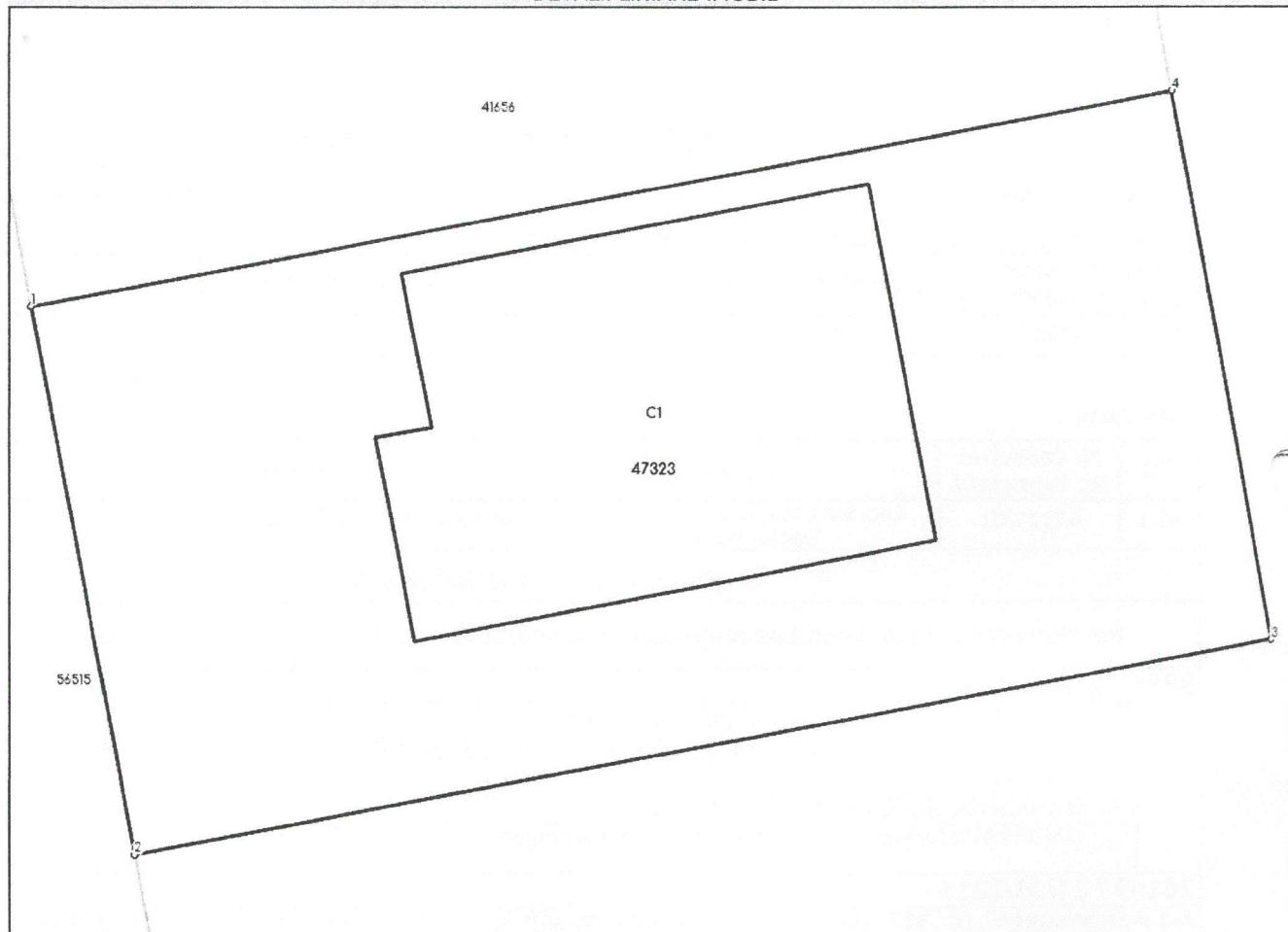
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47323	300	

* 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	-	-	5236	Dealul Manastirii

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	47323-C1	construcții de locuințe	85	Cu acte	S. construita la sol:85 mp; locuinta, S+P+M

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	24.999

**** 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.ancpi.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,

13/02/2025, 10:20

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 867 din. 01 NOIEMBRIE 2007

Urmare cererii adresate de **MIHAI MARIUS NICOLAE**

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul **SUCEAVA** /orașul/comuna **SUCEAVA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **G-RAL IACOB ZADIK** nr. **10** bl. **74**
sc. **B** et. **I** ap. **5** telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **36069** din **08.10.2007**

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 S+ P+M, Ac=80,70 mp, Ad= 232,00mp ,cu structura constructiva; fundatii si elevatii beton,pereti din zidarie din caramida, acoperis tip sarpanata 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 **186.700**

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. **630/2007**

elaborat de **CARH.DOINA COCERHAN** 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, ancadrame 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



SEF SERVICIU,
Cerasela Prelipceanu

VICEPRIMAR,
Angela Zarojanu

SECRETAR,
Ioan Ciutac

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihail Jitaru

INTOCMIT,
Doina Soare

Taxa de autorizare în valoare de RON 1120+94
din 03.10.2007

a fost achitată conform chitanței nr. 26093+26094

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: _____

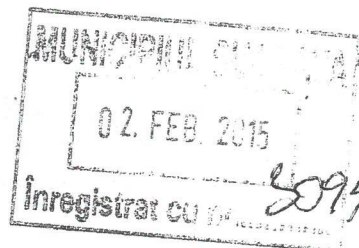
Achitat taxa de: _____ RON, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

ANEXA Nr. 3:

INVESTITOR

Mihai Marius Nicolae



PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 867 din 28.01.2015

privind executarea lucrărilor... Locuință S+P+M, d.c. = 807 mp.
Ad = 2320 mp. Calea Burdujeni D.H. 29, zona
Dealul Mănăstirii str. Constantin Șofroni nr. 15
executată în ... r.p.p. proprie

=1. Lucrarile au fost executate în baza autorizatiei nr. 807 eliberată de Primăria

Suceava la 1.11.2007, cu valabilitate până la 19.11.2009

=2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea în intervalul 28.01.2015 fiind
formată din :

Mihai Marius Nicolae

- investitor

ing. Teodorescu Dorina

- delegat Primăria Suceava

=3. Au mai participat la receptie :

C. ARH. DOINA COCERHA

(nume prenume)

4. Constatările comisiei de receptie :



=4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit

sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr. 1. Nu este cazul.

=4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost executate.

Nu este cazul

=4.3. Lucrarile cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

Nu este cazul

4.4. Valoarea declarată a investiției este de 186700 lei.

=5. Comisia de receptie, în urma constatarilor făcute, propune :

Admite recepția

=6. Comisia de receptie motivează propunerea făcută prin : v. verificare

=7. Comisia de receptie recomandă următoarele :

Urmărirea comportării în timp a construcției

8. Prezentul proces-verbal, continind 1 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 1 file, a fost incheiat astazi 28.01.2015 la obiectiv in 2 exemplare.

Comisia de receptie

Presedinte : Mihai Marius Nicolae Mler

Membri : ing. Teodorescu Dorina Teod