



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. 36842 din CF 36842 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Paris, nr. 4, 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. 13436 din 19.03.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef – Direcția Patrimoniu înregistrat la nr. 13437 din 19.03.2025;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 10887 din 5.03.2025;

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. 36842 din CF 36842** - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Paris, nr. 4, cartierul Europa (Dealul Tătărași), către **Bodnar-Procopeț Elisabeta**, proprietară a 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 87.100 lei respectiv 17.500 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.

INIȚIATORI

PRIMAR

Ec. **VASILE RÎMBU**

VICEPRIMAR

IOAN- DAN CUȘNIR

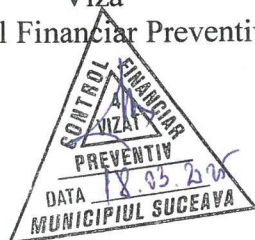


AVIZAT

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

Jrs. **IOAN CIUTAC**

Viză
Control Financiar Preventiv



Viză
Direcția Juridică și Acte Administrative
Director executiv

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a checkmark-like flourish.



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. 13430 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. 36842 din CF 36842 a fost atribuită doamnei Gaftoneanu Ana-Maria, în baza HCL nr. 91/2011. Ulterior, construcția edificată pe parcela cadastrală nr. 36842 a fost vândută doamnei Bodnar-Procopeț Elisabeta în conformitate cu contractul de vânzare cu ipotecă legală în favoarea vânzătorului, contract înregistrat și autentificat sub nr. 2301/17.06.2021.

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. 10887 din 5.03.2025, a doamnei Bodnar-Procopeț Elisabeta 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 Europa (Dealul Tătărași), str. Paris, nr. 4, 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 87.100 lei respectiv 17.500 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 dezbatere și aprobare proiectul în forma prezentată.


VICE PRIMAR
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. 13432 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. 10887 din 5.03.2025, doamna Bodnar-Procopeț Elisabeta, în calitate de proprietară al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str.Paris, nr. 4.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 36842 din CF 36842 a facut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

În baza autorizației de construire nr. 95/16.04.2013, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la Registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 23036 din data de 29.06.2017, doamna **Bodnar-Procopeț Elisabeta** a devenit proprietară al imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Europa, (Dealul Tătărași) str. Paris, nr. 4, 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 87.100 lei respectiv 17.500 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.

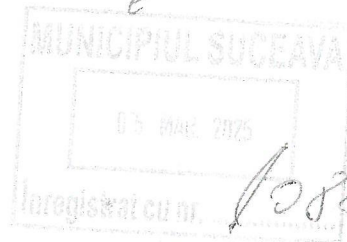
ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

ȘEF SERVICIU
ALINA-SIMONA SLEVOACĂ



NR: 10887
DATA: 05/03/2025
COD: D202

10887



Domnule Primar,

Sub-semnata Rodman-Pecopet Elisabeta, domiciliata în Suceava, str. Vienna, nr. 3, CNP 2920415330227 doresc să îmi exprim intenția de a cumpăra un teren aflat în proprietatea Primăriei Suceava situat în Cartier Europei, str. Paris, nr. 4, parcela cu nr. cadastral 36842.

Terenul este de interes pentru mine deoarece dețin casa construită pe acesta.

Data

5.03.2025

Semnătura,

[Signature]

Id : 0454 572 968



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. 26866 din 6.08.2021

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

pentru terenuri de folosinta neagricola (curți-construcții)

Nr. 26866 din 17/06/2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Incheiat intre:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA** reprezentat de dl. Primar – Ion Lungu, împuternicit prin dispozițiile art.154 alin.6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și:

2. dl/dna **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA** cu domiciliul/sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Ștefan Tomșa nr. 24, tel. 0754572968, identificat(ă) cu BI/CI seria XV nr. 290726, CNP 2920715330227, eliberat la data de 15/05/2018 de către SPCLEP Suceava.

Prezentul contract s-a încheiat în baza HCL nr. 350 din 14.12.2017 privind cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2018, a Codului Fiscal, a cererii înregistrate la primăria municipiului Suceava sub nr. 26866 din 12.08.2021 și a contractului de vânzare autenticat sub nr. 2301 din 17/06/2021.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Primul, în calitate de proprietar acordă dreptul de folosință, iar al doilea în calitate de superficialar primește în folosință terenul în suprafață de **300 m.p.**, situat în Suceava, adresa Str. Paris, nr. 4, domeniu privat, zona D, având destinația curți construcții, identic cu parcela cu nr. cadastral 36842.

III. DURATA ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.2. Durata acordării dreptului de folosință începe de la data de 17/06/2021 și se acordă pe toată durata existenței construcției.

IV. PREȚUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.3. Pretul acordării dreptului de folosință aferenta terenului este de **0.1 lei/mp/an** pentru zona D, respectiv **30 lei/an**.

În cazul în care prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se

majorează nivelul suprafeței pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe suprafițiarul și va modifica contractul prin acte adiționale.

Contractul de acordare a dreptului de folosință sau actele adiționale se vor considera însușite de către suprafițiar, în condițiile în care aceștia nu le vor contesta în termen de 10 zile de la primirea acestora, inclusiv cele trimise prin poștă cu confirmare de primire.

V. PLATA ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.4. Dreptul de folosință se va achita anual în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava până la data de 30 septembrie a fiecărui an, fără obligația proprietarului de a emite facturi sau în contul nostru RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Suceava.

Suprafițiarul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării suprafeței la termenul scadent, dată după care se vor percepe majorări de întârziere aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5. Obligațiile proprietarului:

- sa puna la dispoziția suprafițiarului terenul care face obiectul prezentului contract;
- sa controleze modul cum este folosit și întreținut de către suprafițiar terenul acordat în folosință și să ia măsurile ce se impun, în vederea folosirii acestuia, potrivit destinației stabilite în contract;
- sa înștiințeze suprafițiarul de orice modificare a debitului.

Art.6. Obligațiile suprafițiarului:

- să achite suprafața în cuantumul și la termenele prevăzute în contract, în caz contrar se vor calcula majorări de întârziere;
- să folosească terenul acordat în folosință conform destinației acestuia, orice schimbare de destinație se va face numai cu acordul proprietarului;
- să nu schimbe destinația sau titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în cazul în care vechiul proprietar dobândește dreptul de proprietate asupra terenului, în baza Legii 18/1991, Legii 169 republicată, Legii 1/2000, Legii 10/2001 și a Legii 247/2005, suprafițiarul este obligat să elibereze terenul în termen de 15 zile de la data comunicării, fără nici o despăgubire;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului, prevenirea și stingerea incendiilor;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoiului menajer (unde este cazul);
- la sfârșitul contractului să restituie terenul atribuit în folosință în starea în care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit în stare bună;
- este interzisă tăierea pomilor, arborilor și arbuștilor din zonă;
- să sesizeze primăria de apariția eventualelor degradări, eroziuni, alunecări de teren;
- suprafițiarul se obligă ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului în cazul în care nu înțelege să reînnoiască relațiile contractuale cu municipiul Suceava, fie să procedeze la ridicarea construcției și predarea terenului la starea inițială, fie să își asume obligația de a plăti daune delictuale pentru folosirea terenului proprietatea municipiului Suceava la valoarea chiriei stabilite

prin HCL, precum si majorarile de intarziere aferente potrivit prevederilor legale in vigoare.

Pe perioada derulării contractului, numai superficiarul semnatar va achita superficia - conform contractului de acordare a dreptului de folosință.

VII. DISPOZIȚII SPECIALE

Art.7. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.8. Superficiarul consimte la rezilierea contractului de acordare a dreptului de folosință pentru cauze de utilitate publică sau dacă prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Subînchirierea în tot sau în parte a terenului acordat în folosință unui terț este permisă numai cu acordul prealabil scris al proprietarului si cu respectarea condițiilor de obținere a aprobării cerute pentru acordarea dreptului de folosință.

Art.9. În cazul în care interesele generale vor impune ocuparea terenului înainte de expirarea termenului prevazut în contract, superficiarul are obligația să-l elibereze de orice sarcini, în termen maxim de 30 de zile de la data comunicării somației.

Art.10. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 15 zile, în cazul cand superficiarul nu respectă clauzele prevazute în contract, printr-o prealabilă notificare.

Art.11. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății debitului datorat, nerespectării obligațiilor contractuale precum si la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmarirea silită si evacuarea forțată. Forța majoră notificată celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea ei, exonerează de răspundere.

Art. 12. Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul contului bancar, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa. Comunicarea se va face în scris.

Art. 13. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care superficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defectuasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsuri pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru superficiari.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 14. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art. 15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- plata de majorări de întârziere;
- rezilierea contractului la cererea părții judicate;
- eliberarea terenului acordat în folosință la termenul stabilit și predarea acestuia.

Art. 16. Clauzele contractuale se completează cu prevederile Codului Civil și alte acte

normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru superficiar, data eliberării contractului fiind 06.09.2021

PROPRIETAR,
Municipiul Suceava

PRIMAR,
Ion Lungu

Viza control financiar, prezent propriu,
Procopet Doina Daniela

Director executiv,
Damian Camelia

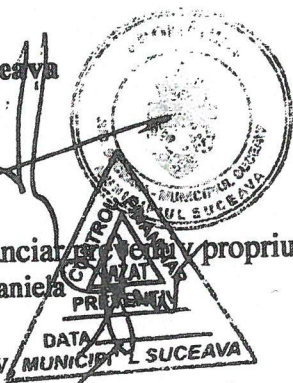
Vizat pentru legalitate,
cons.juridic Olariu Mihaela

Sef Serviciu Patrimoniu,
Turcanu Floarea

Sef Serviciu Fond Funciar
Floristean Ioan

Intocmit,
Ilie Tamara

SUPERFICIAR,
BODNAR-PROCOPEȚ
ELISABETA





ION LOSTUN

birou notarial

DUPLICAT-

CONTRACT DE VÂNZARE cu ipotecă legală în favoarea vânzătorului

I. Părți contractante

Între soții, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI**, cetățean român, CNP 1820529330295, domiciliat în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesor al CI seria SV nr. 812741 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 11.05.2012 și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, cetățeană română, CNP 2860415330265, domiciliată în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesoare al CI seria XV nr. 052276 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 17.03.2015, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CG nr. 024043 emis de Direcția Municipală de Evidență a Persoanelor Suceava, la data de 10.05.2012, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.441 din data de 19.07.2008, *ambii reprezentați prin mandatar*, **GAFTONEANU MARIA**, cetățeană română, CNP 2530603335005, domiciliată în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, ap.11, Județul Suceava, identificată cu CI seria XV nr. 053185 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 20.03.2015, în baza procurii speciale autentificată sub nr.76-21-20457 din 17.05.2021 de Ambasada României la Madrid, *în calitate de vânzători*-----

și soții, **BODNAR ADRIAN-MIHAI**, cetățean român, domiciliat în mun. Suceava, str. Ștefan Tomșa nr.24 jud. Suceava, identificat cu CI seria XV nr.290722 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 15.05.2018, CNP 1851121335509 și **BODNAR-PROCOPEL ELISABETA**, cetățeană română, domiciliată în mun. Suceava, str. Ștefan Tomșa nr.24 jud. Suceava, identificată cu CI seria XV nr.290726 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 15.05.2018, CNP 2920715330227, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CY nr. 529491 emis de Primăria municipiului Suceava, la data de 12.05.2018, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.362 din data de 12.05.2018, *în calitate de cumpărători*-----

s-a încheiat prezentul contract de vânzare cu ipotecă legală în favoarea vânzătorului, cu respectarea următoarelor clauze:-----

II. Obiectul contractului

Noi, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI** și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, soți, *ambii reprezentați prin mandatar*, **GAFTONEANU MARIA**, vindem către **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEL ELISABETA**, soți, imobilul proprietatea noastră, constând din construcția C1-locuință P+M, din anul 2013, recepționată în anul 2017, construită din cărămidă, în suprafață construită la sol de 74 mp și în suprafață construită defășurată de 148 mp, cu 2 niveluri, cu număr cadastral 36842-C1, situat în mun. Suceava, str. Paris nr.4, jud. Suceava, amplasată pe terenul proprietatea MUNICIPIULUI SUCEAVA - DOMENIUL PRIVAT, CIF 4244792, în suprafața de 300 mp, cu număr cadastral 36842 înscris în cartea funciară nr.36842 a UAT SUCEAVA (în baza HCL nr.3 din data de 26.01.2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, anexa HCL nr.3/2006, actului administrativ nr.44 din 19.02.2009 emis de Consiliul Local al mun. Suceava, anexa nr.1 la Hotărârea nr.44/2009), pentru care există un drept de folosință specială (gratuită) în folosul vânzătoarei, **GAFTONEANU ANA-MARIA**, pe durata existenței construcției cu începere de la data de 29.08.2012, (în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.25191 din data de 29.08.2012 încheiat cu Municipiul Suceava, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, notat în cartea funciară nr.36842 a UAT SUCEAVA (dreptul de folosință specială fiind notat în foaia sarchi **ION LOSTUN**, birou notarial, baza Încheierii nr.4400 din 12.02.2013 emisă de O.C.P.I. Suceava, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală în termen de un an).-----

Aleea Trandafirilor nr.12

Suceava 720069 RO

Tel/Fax: 0230 522 414

www.lostun.ro

id.entity CERTIFIED
e-signature



ION LOSTUN

birou notarial

Prin efectul prezentei încheierări contract dobânditorii vor fi obligați să folosească terenul pentru construcții, în conformitate cu planurile aprobate de Consiliul Local al municipiului Suceava, urmând a încheia în nume propriu, un nou contract cu proprietara terenului, respectiv cu Municipiul Suceava – Domeniul privat.

Imobilul a fost dobândit prin construire în timpul căsătoriei, ca bun comun în devălmășie, în baza autorizației de construire nr.95 din 16.04.2013 emisă de Primăria municipiului Suceava, certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.24151 din 12.07.2017 emis de Primăria municipiului Suceava, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1 din 29.06.2017 emis de Primăria municipiului Suceava.

III-IV. Prețul contractului

Prețul vânzării este de 59.000 EUR (cincizecișinouămii euro), echivalentul, doar în vederea taxării prezentului act, a 290.522 LEI (douăzutenouăzecimiincisutedouăzecișidoi lei), calculat la cursul oficial BNR, 1 EUR = 4,9241 LEI, din care noi vânzătorii, GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, ambii reprezentati prin mandatar, GAFTONEANU MARIA, declarăm că am primit de la BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți, suma de 30.000 EUR (treizecimii euro), anterior semnării și autentificării prezentului contract, în contul în EUR al vânzătorului, GAFTONEANU SERGIU-MIHAI, cod IBAN nr. ES2000492694162614467524 deschis la Banca CUENTA SANTANDER ONE din Spania. Diferența de 29.000 EUR (douăzecișinouămii euro), urmează să o primim de la BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți, prin virament bancar, în contul în EUR al subsemnatului vânzător GAFTONEANU SERGIU-MIHAI, cod IBAN nr. ES2000492694162614467524 deschis la Banca CUENTA SANTANDER ONE din Spania. astfel: suma de 14.500 EUR (paisprezecemiincisute euro), până la data de 30.09.2021, iar suma de 14.500 EUR (paisprezecemiincisute euro), până la data de 31.12.2021, vânzătorii având obligația să dea o declarație autentică de primire integrală a prețului.

Până la achitarea integrală a sumei datorate se instituie ipotecă legală asupra imobilului mai sus menționat, pentru suma de 29.000 EUR (douăzecișinouămii euro), neputând fi înstrăinat, în nici un fel, înainte de termenul contractual, decât cu acceptul vânzătorilor și după ce cumpărătorii, BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți, vor achita integral vânzătorilor suma datorată.

Noi, ambele părți contractante convenim următoarele:

- în situația în care, suma datorată cu titlul de rest preț al vânzării nu se evidențiază în contul vânzătorului mai sus menționat, la termenele descrise mai sus, în conformitate cu prevederile art.1.523, alin.1 din Codul Civil, prin simpla împlinire a termenului stabilit pentru încasarea prețului - respectiv data de 30.09.2021, prima rată și 31.12.2021 - a doua rată, cumpărătorii (debitori ai obligației de plată) se vor afla de drept în întârziere
- neexecutarea obligației de plată a sumei datorate cu titlul de rest preț al vânzării, lipsa evidențierii acesteia în contul vânzătorului mai sus menționat, până la termenele stabilite mai sus, va atrage rezoluțiunea prezentului contract, producându-și astfel efectele pactul comisoriu prevăzut de art.1.553 din Codul Civil, părțile urmând a fi repuse în situația anterioară contractării

-după împlinirea termenului convenit pentru încasarea restului de preț, vânzătorii vor putea solicita unui notar public să certifice faptul că a intervenit pactul comisoriu, pe baza documentelor bancare din care va rezulta faptul că în contul mai sus indicat nu a fost transferată suma datorată cu titlu de rest preț al vânzării.

Dobânditorii intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului, din momentul autentificării prezentului act.

UNIUNEA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMANIA



ION LOSTUN
birou notarial

Aleea Trandafirilor nr.12
Suceava 720069 RO
Tel./Fax: 0230 522 414

id.entity CERTIFIED
e-signature

ION LOSTUN

Vânzătorii, GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, ambii reprezentanți prin mandatar, GAFTONEANU MARIA, declară, sub sancțiunea legii penale, pentru fals în declarații că imobilul ce se vinde:-----

a) se află în întregime în proprietatea lor, făcând parte din patrimoniul personal, nefiind înstrăinat în nici o formă, vreunei alte persoane, până la data încheierii prezentului contract;-----

b) imobilul nu are nici un fel de sarcini, este liber de orice ipoteca, gaj, restricție, sau orice alt drept al unei terte parti, de orice natura, conform Extrasului de carte funciara nr. 42592 din 16.06.2021, eliberat de OCPI Suceava. De asemenea, nu exista litigii pe rolul vreunei instanțe judecătorești, proceduri administrative și răspund pentru evicțiune în baza art. 1695 din Codul Civil precum și pentru viciile imobilului-art.1707 Cod Civil.-----

Dreptul de ipotecă al vânzătorului asupra bunului vândut, pentru prețul datorat, se menține asupra bunului grevat, în orice mână ar trece, vânzătorii având dreptul de a-și satisface creanța, înaintea creditorilor chirografari, precum și înaintea oricăror altor creditori de rang inferior.-----

2. Cumpărătorii, BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți -----

a) declară că au luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea arătată mai sus, de vânzători, prin mandatar și știu că nu este grevat de sarcini potrivit Extrasului de carte funciara nr. 42592 din 16.06.2021 eliberat de OCPI Suceava, ceea ce nu îi exonerează pe vânzători de răspunderea pentru evicțiune;-----

b) Consimt la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat.-----

c) înțeleg să garanteze plata prețului prin înscrierea *ipotecii legale, în favoarea vânzătorilor*, GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, asupra imobilului vândut, pentru prețul datorat, în conformitate cu art. 2386, punct 1 din Codul Civil, în Cartea Funciara nr.36842 a UAT SUCEAVA.-----

VI. Alte clauze

Impozitele și taxele datorate către stat de orice natură sunt achitate de vânzătorii, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, ambii reprezentanți prin mandatar, GAFTONEANU MARIA**, până azi data autentificării prezentului contract de vânzare, conform certificatului fiscal emis sub nr. 104502 din data de 10.06.2021 de Mun. Suceava, Direcția buget, contabilitate și fiscalitate, Serviciul fiscalitate - persoane fizice, iar de la această dată privesc pe cumpărători. Taxele perfectării prezentului contract sunt suportate de către cumpărători.-----

Noi, dobânditorii, am luat cunoștință de obligația noastră de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență a căreia se află imobilul dobândit de noi, prin prezentul contract, în termen de 30 de zile începând de astăzi, data dobândirii.-----

Noi vânzătorii, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, ambii reprezentanți prin mandatar, GAFTONEANU MARIA**, declarăm sub sancțiunea prevăzută de Codul Penal pentru fals în declarații, că nu sunt datorii privind utilitățile (salubritate, energie electrică etc.), aferente imobilului vândut, iar noi cumpărătorii, **BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți**, declarăm că, în situația în care ar exista, ne obligăm să preluăm și să achităm eventualele datorii privind utilitățile de mai sus, aferente imobilului cumpărat. -----

De asemenea, vânzătorii, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți, ambii reprezentanți prin mandatar, GAFTONEANU MARIA**, consimt la intabularea dreptului de proprietate a imobilului vândut pe numele cumpărătorilor, **BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți.-----**

Noi, **BODNAR ADRIAN-MIHAI și BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA, soți**, cumpărăm de **ION LOSTUN** **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și GAFTONEANU ANA-MARIA, soți**, -----

Aleea Trandafirilor nr.12
Suceava 720069 RO
Tel./Fax: 0230 522 414

id.entity CERTIFIED
e-signature



ION LOSTUN

ambii reprezentati prin mandatar, **GAFTONEANU MARIA**, imobilul specificat mai sus, cu prețul și în condiții de plată prevăzute în prezentul contract.

Subsemnații, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI** și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, soți, ambii reprezentati prin mandatar, **GAFTONEANU MARIA**, precizăm că suntem căsătoriți, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CG nr. 074043 emis de Direcția Municipală de Evidență a Persoanelor Suceava, la data de 10.05.2012, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.441 din data de 19.07.2008 și nu am încheiat până în prezent convenții matrimoniale de niciun tip pentru schimbarea regimului matrimonial al comunității legale cu regimul comunității convenționale sau cu regimul separației de bunuri, iar bunul imobil sus menționat l-am dobândit în timpul căsătoriei, ca bun comun în devălmășie, conform actelor sus menționate.

Subsemnații, **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, soți, precizăm că suntem căsătoriți, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CY nr. 529491 emis de Primăria municipiului Suceava, la data de 12.05.2018, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.362 din data de 12.05.2018 și nu am încheiat până în prezent convenții matrimoniale de niciun tip pentru schimbarea regimului matrimonial al comunității legale cu regimul comunității convenționale sau cu regimul separației de bunuri.

Nouă, **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, soți, ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 339 din Codul civil și știm că bunul imobil astfel dobândit urmează regimul comunității legale.

Părțile contractante, având la cunoștință sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la evaziunea fiscală, declară că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real.

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art. 1660 Cod civil.

În temeiul art. 35 alineat 1 din Legea nr. 7/1996 modificată și completată, prezentul act de vânzare va fi înscris în CF nr.36842 a UAT SUCEAVA, prin grija notarului public, cererea de înscriere a actului respectiv va fi transmisă Biroului Teritorial de cadastru în a cărei rază de activitate se află imobilul în ziua întocmirii acestuia sau cel târziu în ziua următoare.

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care îl vom elibera de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, se face astăzi, data semnării și autentificării prezentului contract, cu toate cheltuielile aferente întreținerii imobilului achitate la zi, cu instalațiile și inventarul complet și în starea de folosință de la data autentificării prezentului contract. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. Subsemnații, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI** și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, soți, ambii reprezentati prin mandatar, **GAFTONEANU MARIA**, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătorilor, **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, soți, Certificatul de performanță energetică a clădirii, înregistrat sub nr.4037 din 09.06.2017, certificat întocmit de auditor energetic pentru clădiri **POTÎNG DANIEL**, iar noi cumpărătorii, **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, soți declarăm că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Noi, părțile am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.



ION LOSTUN
birou notarial

Aleea Trandafirilor nr.12
Suceava 720069 RO
Tel./Fax: 0230 522 414

id.entity CERTIFIED
e-signature

ION LOSTUN

Noi părțile au luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea
liniei financiare **birou notarial** de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și
pletarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor
teine de plată. -----

Noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale în
conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al
Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește
prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a
Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD). -----

Noi părțile contractante, consimțim la prezentul act, pe care l-am citit, al cărui conținut
l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața și la biroul notarului public.-----

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial-ION LOSTUN** din Suceava azi
17/06/2021, *intr-un exemplar original* care ramane in arhiva biroului notarial si 6 (sase)
duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciara
si 4 (patru) exemplare au fost eliberate partilor-----

VÂNZĂTORI

GAFTONEANU SERGIU-MIHAI și
GAFTONEANU ANA-MARIA, soți
ambii reprezentați prin mandatar,
s.GAFTONEANU MARIA

CUMPĂRĂTORI

s.BODNAR ADRIAN-
MIHAI

s.BODNAR-PROCOPEȚ
ELISABETA



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnații soți, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI**, cetățean român, CNP 1820529330295, domiciliat în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesor al CI seria SV nr. 812741 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 11.05.2012 și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, cetățeană română, CNP 2860415330265, domiciliată în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesoare al CI seria XV nr. 052276 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 17.03.2015, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CG nr. 024043 emis de Direcția Municipală de Evidență a Persoanelor Suceava, la data de 10.05.2012, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.441 din data de 19.07.2008, *ambii reprezentăți prin mandatar*, **GAFTONEANU MARIA**, cetățeană română, CNP 2530603335005, domiciliată în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, ap.11, Județul Suceava, identificată cu CI seria XV nr. 053185 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 20.03.2015, în baza procurii speciale autentificată sub nr.76-21-20457 din 17.05.2021 de Ambasada României la Madrid, *în calitate de vânzători, declarăm pe răspundere personală* cunoscând prev. art.326 Cod Penal, cu privire la declarații nesincere, *că am primit de la soții*, **BODNAR ADRIAN-MIHAI**, cetățean român, domiciliat în mun. Suceava, str. Ștefan Tomșa nr.24 jud. Suceava, identificat cu CI seria XV nr.290722 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 15.05.2018, CNP 1851121335509 și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, cetățeană română, domiciliată în mun. Suceava, str. Ștefan Tomșa nr.24 jud. Suceava, identificată cu CI seria XV nr.290726 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 15.05.2018, CNP 2920715330227, având regimul comunității legale, potrivit certificatului de căsătorie seria CY nr. 529491 emis de Primăria municipiului Suceava, la data de 12.05.2018, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.362 din data de 12.05.2018, *în calitate de cumpărători suma de 29.000 EUR (douăzecișinouămii euro), reprezentând restul de preț rămas de achitat*, ca ipotecă legală pentru **imobilul vândut**, constând din: -----

construcția C1-locuință P+M, din anul 2013, recepționată în anul 2017, construită din cărămidă, în suprafață construită la sol de 74 mp și în suprafață construită defășurată de 148 mp, cu 2 niveluri, cu număr cadastral **36842-C1**, situat în **mun. Suceava, str. Paris nr.4, jud. Suceava**, amplasată pe terenul proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA – DOMENIUL PRIVAT**, CIF 4244792, în suprafața de 300 mp, cu număr cadastral **36842** înscris în cartea funciară **nr.36842 a UAT SUCEAVA** (în baza HCL nr.3 din data de 26.01.2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, anexa HCL nr.3/2006, actului administrativ nr.44 din 19.02.2009 emis de Consiliul Local al mun. Suceava, anexa nr.1 la Hotărârea nr.44/2009), pentru care există un drept de folosință specială (gratuită) în folosul vânzătoarei, **GAFTONEANU ANA-MARIA**, pe durata existenței construcției cu începere de la data de **29.08.2012**, (în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.25191 din data de 29.08.2012 încheiat cu Municipiul Suceava, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, notat în cartea funciară **nr.36842 a UAT SUCEAVA**) -----

constituită în baza contractului de vânzare cu ipotecă legală autentificat sub nr. 2301 din 17.06.2021 de BIN Lostun Ion din Suceava.-----

ION LOSTUN

birou notarial

Acest r. este încheiat de cumpărători, în contul în EUR al subsemnatului vânzător **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI**, cod IBAN nr. ES2000492694162614467524 deschis la Banca CUENTA SANTANDER ONE din Spania.

În consecință, prețul stabilit conform Contractului de vânzare cu ipotecă legală autentificat sub nr. 2301 din 17.06.2021 de BIN Lostun Ion din Suceava, a fost achitat integral.

Ca urmare, subsemnații vânzători, **GAFTONEANU SERGIU-MIHAI** și **GAFTONEANU ANA-MARIA**, soți, ambii reprezentați prin mandatar, **GAFTONEANU MARIA**, declarăm pe proprie răspundere că, de la data prezentei, nu mai avem niciun drept și nicio pretenție asupra imobilului descris mai sus, nemaiavănd nicio pretenție materială sau de altă natură de la cumpărătorii, **BODNAR ADRIAN-MIHAI** și **BODNAR-PROCOPEȚ ELISABETA**, soți și ne dăm acordul la radierea ipotecii legale în favoarea noastră pentru restul de preț rămas de achitat, constituită în actul autentic sus menționat și dăm dezlegare cumpărătorilor pentru radierea acesteia din foaia de sarcini a cărții funciare nr. 36842 a UAT SUCEAVA, înscrisă conform Încheierii nr. 43120 din 18.06.2021 emisă de OCPI Suceava.

Declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD). De asemenea, declarăm că am obținut acordul cumpărătorilor, pentru prelucrarea datelor lor personale.

Consimțim la prezentul act pe care l-am citit, al cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața și la sediul notarului public.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial Ion Lostun, cu sediul în mun. Suceava, Aleea Trandafirilor, nr. 12, jud. Suceava, astăzi 11.01.2022, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) un exemplar pentru Cartea Funciară și 2 (două) exemplare s-au eliberat părților.

DECLARANȚI

GAFTONEANU SERGIU-MIHAI
și **GAFTONEANU ANA-MARIA**
ambii reprezentați prin mandatar
s. **GAFTONEANU MARIA**

NR. 2301 / 17.06.2021

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Biroul Individual Notarial LOSTUN ION
SEDIUL: Alea Trandafirilor, Nr.12, Suceava
TEL./FAX. - 0230-522414
Licența de funcționare nr. 2018/1782/24.10.2013
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 130

Anul 2022 luna IANUARIE ziua 11

În fața mea, ION LOSTUN, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

- GAFTONEANU MARIA, CNP 2530603335005, domiciliată în mun.Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, ap.11, Județul Suceava, identificată cu CI seria XV nr. 053185 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 20.03.2015, în calitate de mandatar pentru soții, GAFTONEANU SERGIU-MIHAI, CNP 1820529330295, domiciliat în mun.Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesor al CI seria SV nr. 812741 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 11.05.2012 și GAFTONEANU ANA-MARIA, CNP 2860415330265, domiciliată în mun. Suceava, str. Eroilor nr.56, bl.117, sc.A, et.3, ap.11, Județul Suceava, posesoare al CI seria XV nr. 052276 eliberată de către SPCLEP Suceava, la data de 17.03.2015, în baza procurii speciale autentificată sub nr.76-21-20457 din 17.05.2021 de Ambasada României la Madrid. -----

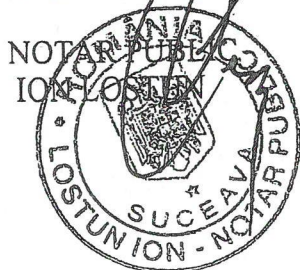
care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele _____ anexe.

În temeiul art. 12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Taxa OCPI 75 LEI achitat cu bon fiscal nr. 12 din data de 11.01.2022
S-a perceput onorariul de 75 LEI, din care 11,97 LEI TVA (19 %) și 63,03 LEI fără TVA, achitat cu bon fiscal nr. 13 din data de 11.01.2022

NOTAR PUBLIC
s.s ION LOSTUN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de ION LOSTUN, notar public, astăzi, data autentificării actului și au aceeași forță probantă ca originalul.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36842 Suceava

Nr. cerere	17310
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100186872130



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36842	300	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36842-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 4	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:148 mp; Locuinta P + M din anul 2013, receptionata in anul 2017, construita din caramida, invelitoare tabla lindab.

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34529 / 22/10/2010		
Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:-		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;		
43120 / 18/06/2021		
Act Notarial nr. 2301-contract de vanzare, din 17/06/2021 emis de Lostun Ion;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) BODNAR ADRIAN-MIHAI		
2) BODNAR - PROCOPEȚ ELISABETA, bun comun		

C. Partea III. SARCINI

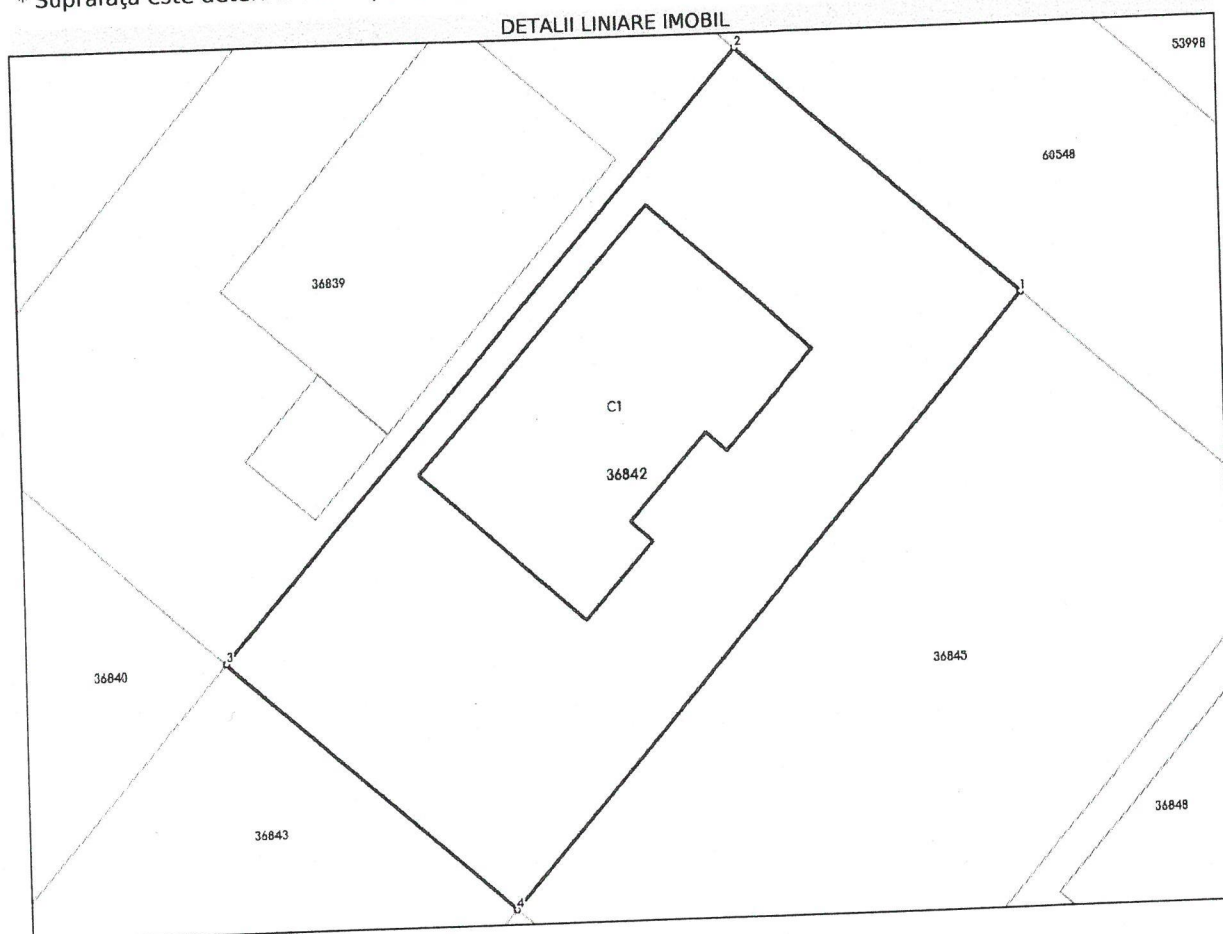
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8087 / 08/02/2022		
Act Administrativ nr. contract de acordare a dreptului de folosință nr. 26866, din 17/06/2021 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA-începând de la data de 17.06.2021, pe toată durata existenței construcției	A1
	1) BODNAR - PROCOPEȚ ELISABETA	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36842	300	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36842-C1	construcţii de locuinţe	74	Cu acte	S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:148 mp; Locuinta P + M din anul 2013, receptionata în anul 2017, construita din caramida, invelitoare tabla lindab.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.001
2	3	25.001
3	4	12.0

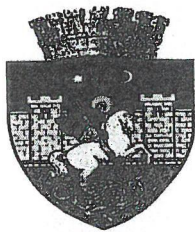
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	25.001

** 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 ANCPİ 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,
 05/03/2025, 09:44



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 24151 din 12 / 07 / 2017

Certificat de atestare a edificării construcției/extinderii

Urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Suceava cu nr. 24151 din data de 07.07.2017, de către Gaftoneanu Ana Maria, confirmăm că pe terenul situat în Municipiul Suceava, str. Paris, nr. 4, înscris în cartea funciară cu nr. 36842, a localității Suceava, nr. cadastral 36842, există o construcție C1 (locuință) proprietatea lui Gaftoneanu Ana Maria, edificată în anul 2013.

Edificarea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire A.C. nr. 95 din data de 16.04.2013, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la Primăria municipiului Suceava nr. 23036 din data de 29.06.2017.

Construcțiile au următoarea descriere :

- destinația construcției – locuință P+M;
- număr unități individuale – 1;
- număr locuri de parcare –;
- regimul de înălțime – P+M;

Suprafața construită conform A.C. nr. 95/16.04.2013
(conform măsurătorii cadastrale

Suprafața desfășurată conform A.C. nr. 95/16.04.2013
(conform măsurătorii cadastrale

locuință Sc = 74,20 mp

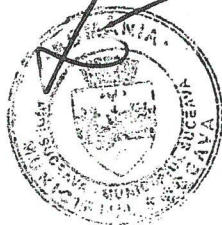
locuință Sc = 74,00 mp

locuință Sd = 148,40 mp

locuință Sd = 148,00 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în condițiile art.37 alin(1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și art. 37 alin(6) din Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA,
ION LUNGU



Aprob
Director al Oficiului de Cadastru si Publicitate
Imobiliara SUCEAVA
Vasile MOCANU

PROCES VERBAL DE RECEPTIE Nr. 44/2013

Întocmit astăzi 07.03.2013,
privind lucrarea 6016 din 25.02.2013
având Aviz de începere a lucrărilor cu nr. -, data -.

1. Beneficiar : GAFTONEANU ANA-MARIA
2. Executant : SC PETNI SERV SRL
3. Denumirea lucrărilor recepționate : PAC
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA conform avizului de începere a lucrărilor:
5. Concluzii:

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer șef al Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară SUCEAVA,
Vasilica Sorinel LUCHIAN

Consilier/Inspector de specialitate,

Danut TIRON	
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SUCEAVA	
NR. INREG. 6016	DATA 07.03.2013
RECEPȚIONAT, TIRON DANUT consilier	



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 Sistematzare Rutieră

337

Nr. 20501 din 19.06.2017

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

La solicitarea nr. 20501 din 12.06.2017 adresată de GAFTONEANU ANA MARIA în calitate de coproprietari ai imobilului LOCUINȚĂ, în urma verificării situației pe teren a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse :

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 95 din 16.04.2013

PLAN DE SITUAȚIE scara 1:500,

PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1:5000,

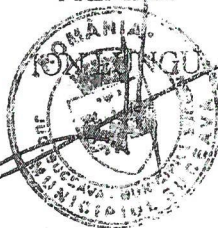
se atestă că imobilul proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa :

MUNICIPIUL SUCEAVA, str. Paris, nr. 4

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform H.C.L. nr. 114/2016 cu chitanța seria 146272, nr. 62051 din 12.06.2017.

PRIMAR



Director general

Florin Cerlincă

Șef serviciu

Tiberiu Dazăr

Nr. 9468 din 01/04/2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 95 din 16.04.2013

Urmare cererii adresate de GAFTONEANU ANA MARIA
cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA municipiul/orasul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Str. Eroilor nr. 56 bl. 117
sc. A et. _____ ap. 11 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 9468 din 01/04/2013

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

SE AUTORIZEAZĂ executarea lucrărilor de construire pentru:

locuinta P+M - Ac=74,20 mp, Ad=148,40 mp; imprejmuire. HCL 60/2010

Structura construcțiilor : fundatii continue si elevatii din beton ; pereti portanti din zidarie intariti cu samburi si centuri din beton armat ; plansee din beton armat si din lemn; acoperis tip sarpanta din lemn. Finisajele exterioare se vor incadra obligatoriu in urmatoorii parametri : - pereti – culoare alba RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010 sau crem RAL 1013; - tamplarie – culoarea lemnului RAL 8015 sau RAL 8012; - invelitoare – culoare caramizie RAL 3005 sau neagra RAL 9011.

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 DT-DDE intocmita si verificata conform legii. Pentru a corela zona de acces in locuinta dvs., cu drumul ce urmeaza a se executa, este necesar ca inaintea inceperii lucrarilor de construire, proiectantul sa studieze documentatia tehnica pentru construirea drumurilor (ce se afla la Servicul Urbanism) si sa coreleze cota drumului amenajat cu cota +0.00 a locuintei. Se recomanda ca pana la materializarea in teren a traseelor retelelor tehnico-edilitare si a finalizarii drumului de acces, imprejmuirea sa fie realizata cu caracter provizoriu ca amenajare aferenta protectiei lucrarilor de executie a locuintei. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic nr.27/06/2012 intocmit de SC GEOTECHNIK SVIS SRL Iasi.

Se vor respecta prevederile HG 300/2006 modificata cu privire la cerintele minime de securitate si sanatate pentru toate santierele temporare sau mobile si celelalte prevederi ale legislatiei in vigoare cu privire la securitatea muncii. In mod deosebit se va avea in vedere identificarea zonelor de risc care vor fi semnalizate si asigurate conform legislatiei in vigoare. Pe toata durata executiei lucrarilor se vor lua masuri pentru protectia imobilelor invecinate.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul _____ cod poștal _____
strada Zona Tatarasi - Cartier Europa nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara 36842
- lucrari in valoare de 151 405,00 lei

- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
(D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr 1/2013
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

a fost elaborată de Arhitect Filip Mircea - cu sediul în județul IASI
Birou Individual de Arhitectura
municipiul/orașul/comuna IASI sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada Str. Tanasescu nr. 13 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
respectiv de Filip Mircea - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al
Arhitecților cu nr. 5134, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea
profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Iasi a Ordinului Arhitecților
din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

**A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - ,
împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al
autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta aplicație.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor
obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale
art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru
aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte
publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de
valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care
conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;

2). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. Suceava, împreună cu dovada
achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;

3). să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Județean în Construcții Suceava, odată cu convocarea comisiei
de recepție;

4). să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T.
(D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu proiectul tehnic P. Th și Detaliile de execuție
pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit
legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5). 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;

6). să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a
mediului, potrivit normelor generale și locale.

7). să transporte la _____ (se completează de către emitent) _____ materialele care
nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;

8). să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a
lucrărilor.

9). la începerea execuției lucrărilor, să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa
nr. 8 la normele metodologice);

10). la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11). 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);

12). să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea
lucrărilor;

13). să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau
înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.

14). să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin,
inclusiv taxa de punere în funcțiune a realizării investiției.

15). să declare construcțiile proprietate particulară realizate, 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).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 Luni 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. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



PRIMAR,
Ion Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Prelipceanu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

SECRETAR,
Ioan Ciutac

INTOCMIT,
Iulian Chiriac

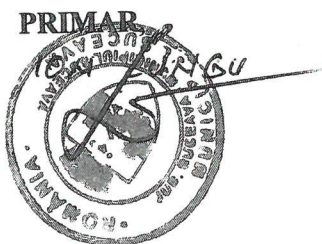
Taxa de autorizare în valoare de 908,0 RON, a fost achitată conform Chitanței/OP 1771 din 01/04/2013
Taxa OAR în valoare de 76,0 RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP 1772 din 01/04/2013
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de
() exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre
neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare

de la data de 10.07.2016 până la data de 10.07.2017

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



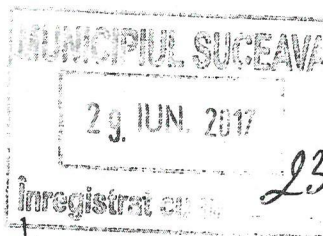
VICEPRIMAR,

SECRETAR,
IOAN CIUTAC

ARHITECT SEF,
Cerasela Manuela Bejeran

SEF SERVICIU
Xenia Bodor

Data prelungirii valabilității: 6.07.2016
Achitat taxa de: 327 lei, conform Chitanței nr. 64329 din 30.06.2016
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă



ANEXA Nr. 1:

INVESTITOR

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 1 din 29-06-2017

privind lucrarea LOCUINTA P+M AC = 72,70 MP, AS = 148,90 MP
IMPREJMUIRE - HCL 60/2010

executata in cadrul contractului nr. - din - incheiat intre REGIE PROPRIE

pentru lucrarile de LOCUINTA P+M AC = 72,70 MP,
AS = 148,90 MP, IMPREJMUIRE - HCL 60/2010

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 95 eliberata de PRIMARIA
MUN. SUCEAVA la 16.04.2015 cu valabilitate pina la 10.07.2017

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 27.06.2017
fiind formata din:

(nume si prenume)

1. GATOVERANU ANA MARIA - PRESEDINTE
2. BAGU ANELIAN - MEMBRU

3. SECRETAR : MOLDOVICIAN GAVRIL HIGIENCIANTIER

3. Au mai participat la receptie:

(nume si prenume) (calitatea)

4. Constatările comisiei de receptie:

CLADIREA ESTE LA ROSU FARA INSTALATII

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 CABUL

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

NU ESTE CABUL

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

NU ESTE CABUL

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 151405 lei.

(la data 28-iul-2006 punctul 4., subpunctul 4.3. din anexa 1 completat de Art. 1, punctul 5. din Hotarirea 940/2006)

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

RECEPTIA LUCRARILOR

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

LUCRARILE RESPECTA PRESCRIPTIILE DIN
PROIECT SI SUNT DE BUNA CALITATE.

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

URMANAREA COMPORTĂRII ÎN TIMP 4
AON STRU GIEI

8. Prezentul proces-verbal, continind 2 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost incheiat astazi 27.06.17 la SVEROVA in 5 exemplare.

Comisia de receptie *)

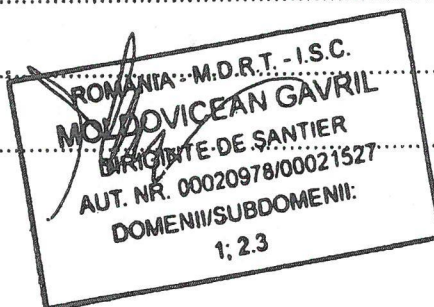
Specialist *)

Presedinte: GAITONIEANU
ANA MARIA

[Signature]

Membri: MARIU AURELIAN 1 2

SECRETAR: MOLDOVICEAN
GAVRIL



*) Numele, prenumele si semnatura.

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Str. Paris, nr. 4 (Cartier Europa), jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 12 Martie 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



- Martie 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") la data de 12.03.2025 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 piața	
	CONT 211.1 - Terenuri	(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, Str. Paris, nr. 4 (Cartier Europa), jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții cu nr. cad. Parcela 36842/UAT Suceava) in suprafata de 300 mp		87.100	17.500

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piața pentru terenuri;
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile 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 in suprafata de 300 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Paris, nr. 4 (Cartier Europa) - zona periferica "Tatarasi" a Mun. Suceava, jud. Suceava. Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Expertul evaluator Ing. Constantin Pirvulescu in data de 10.03.2025 - in prezenta d-nei Bodnar-Procopet Elisabeta (proprietara a locuintei edificata pe terenul analizat).

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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

12.03.2025 care este si data Raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 12.03.2025 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 Implementare*
 - *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 cum ar fi :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

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;

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-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

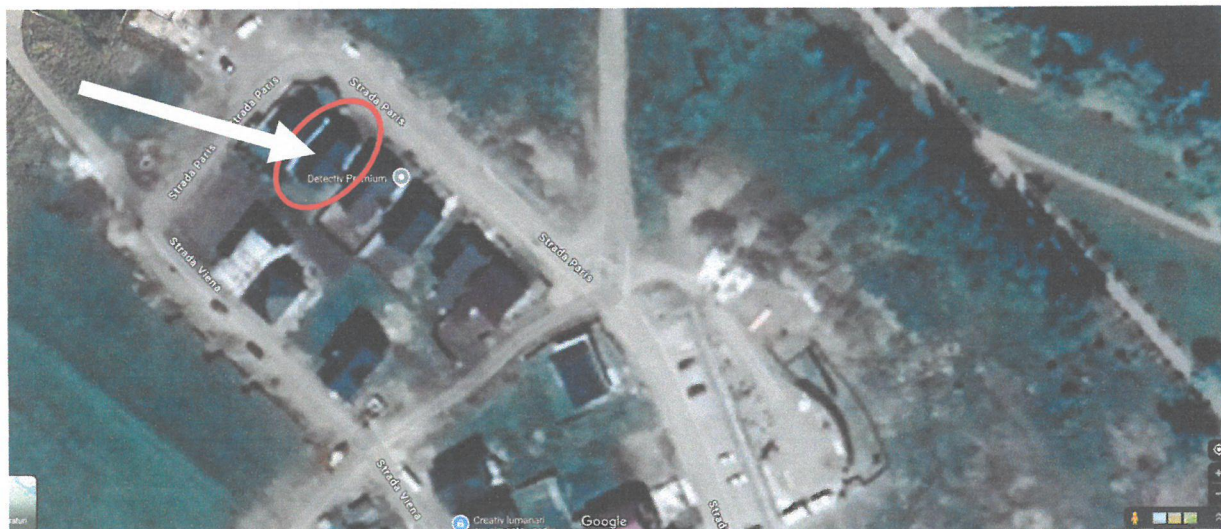
1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 300 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 17310/05.03.2025, CF 36842/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 95/16.04.2013 – Locuinta cu anexe;
 - Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor nr. 1/29.06.2017.
- Mentionam faptul ca terenul analizat este o parcela curti-constructii pe care este edificata o locuinta P+M.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii”.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Europa – pe partea stanga a caii de acces – str. Paris, care se racordeaza in cca. 500 ml la str. Samoil Isopescu.



- Strada: Cu acces direct din Str. Paris, nr. 4 (Cartier Europa) - balastata, cu doua sensuri de mers.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale, sedii firme si Institutii publice.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona periferica Tatarasi a mun. Suceava, in Cartierul "EUROPA".

Vecinatati:

- CMJ Suceava;
- Zona de agrement "Tatarasi";
- Cartierul "Europa";
- SC MOTOR CENTER SRL Suceava, etc.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren construit partial in suprafata totala de 300 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este panta usoara cu forma neregulata (adiacent Str. Paris, (Cartier Europa).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – cu front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este neregulata.
- La N – teren dom. privat;
 - La S - teren dom. privat;
 - La E – str. Paris;
 - La V - teren dom. privat.

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 amenajat (curti-constructii) pe care era edificata o locuinta in regim de inaltime P+M.

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 proprietățile se comercializează 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 periferica a mun. Suceava (Tatarasi)- cart. Europa, zona mediana.

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 mediana 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 138 - 160 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, impreimuire, elemente nonimobiliare etc.

Analiza de piata teren zona TATARASI Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (m ²)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-500-mp-zona-tatarasi-suceava-lDe6UF.html	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	72000	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita	20	144.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dedicat-constructie-casa-tatarasi-suceava-IDANgZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_aw*R0NMLjE3NDExMDc2NDcuQ2p3S0NMaUF3NVctQmhBaEVpdQFwdjRnb010WHF5MGs5LXVKSlduVUFVaG1xeVNUkmd3UE1Qc0h2VGpQUHJI50k5UU1VaG1SRDdmMmdSb0NWU0V/RQXZEX0J3RQ...*_gcl_aw*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY2MzZg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc*_ga_1XTP46N9VR*_MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkzLjAuMC4w	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	69000	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	20	138.00
https://comparimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/suceava/teren-intravilan-500-mp-in-zona-tatarasi-2154484	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	80000	500	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	20	160.00
https://propertybook.ro/suceava/imobiliare-12-blitz118474tv-teren-intravilan-500-mp-in-tatarasi/	Suceava, zona Tatarasi, in apropierea Cartierului Europa	66500	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	20	133.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCB06.html?_gl=1*mpgpb0*_gcl_aw*R0NMLjE3NDExMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpdQFwdjRnb010WHF5MGs5LXVKSlduVUFVaG1xeVNUMkmd3UE1Qc0h2VGpQUHJI50k5UU1VaG1SRDdmMmdSb0NWU0V/RQXZEX0J3RQ...*_gcl_aw*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY2MzZg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc*_ga_1XTP46N9VR*_MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI5NDI1LjAuMC4w	Suceava, zona Tataras	154000	1150	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	17	133.90
				Media	142	
				Minim	133	
				Maxim	160	

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 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2023 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *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 / comparabile 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 comparabile.

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 comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor 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 in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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 56,60%).

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

17.500 euro echivalent a 87.100 lei

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; tinându-se cont de orientarea spre piață.

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

Abordarea prin piata

17.500 euro

În 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 cantitatea 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 locuinte 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 :

17.500 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 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 reglementările 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 reglementările 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 în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații 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 dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și 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 sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.



Anexa 2 – Harta amplasament proprietate





Nr. cad. Parcela 36842/UAT Suceava



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

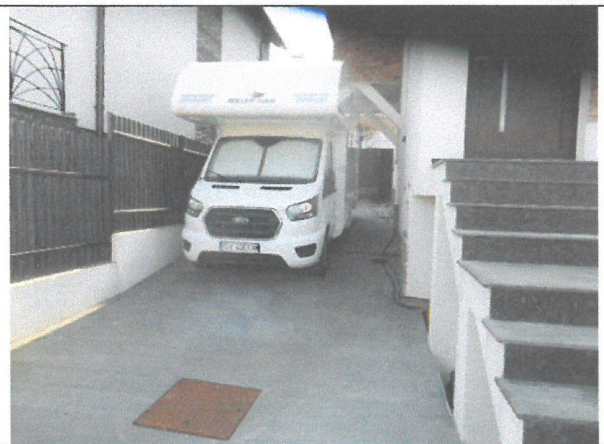


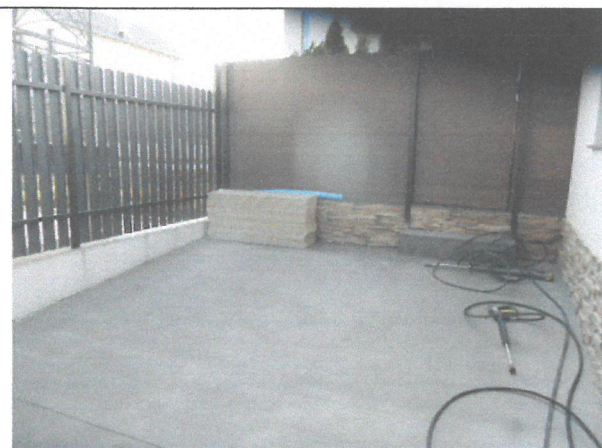
Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces



Vedere teren

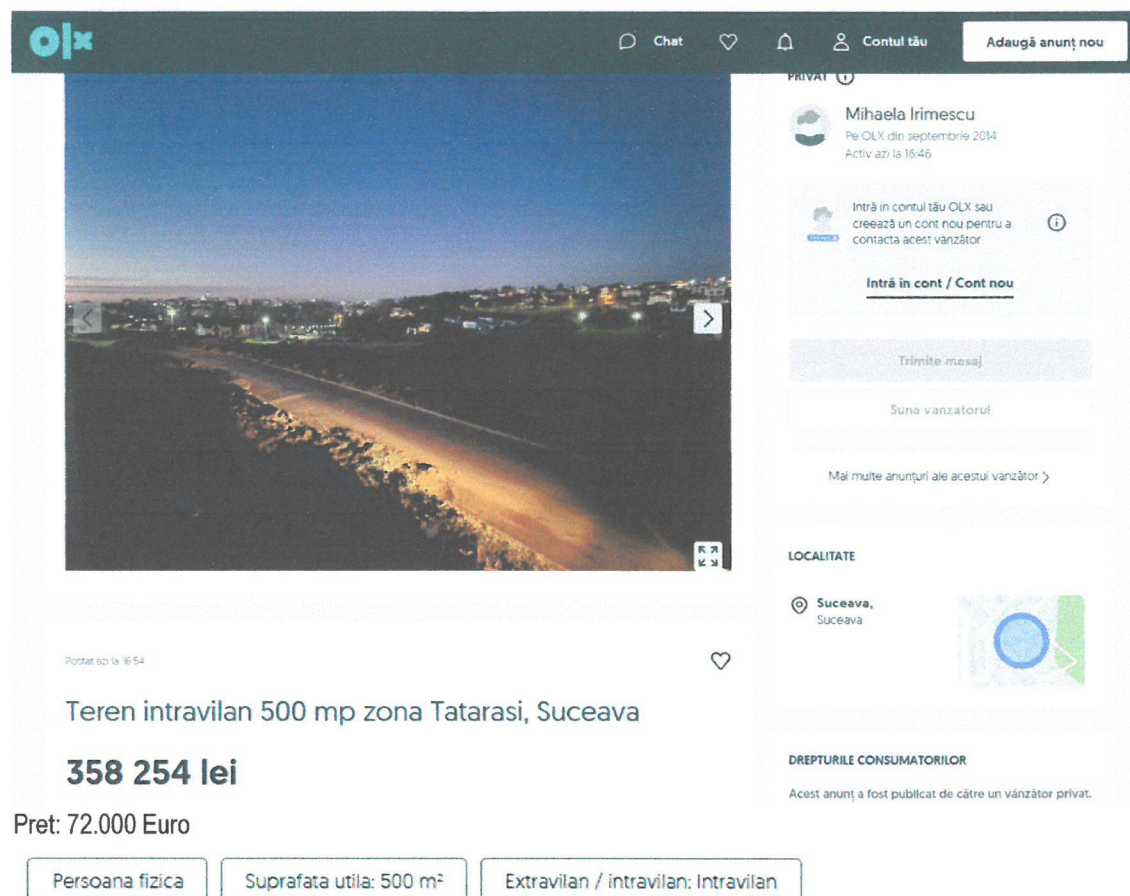




Anexa 4 – Comparabile teren

Comparabile teren Tatarasi

Comparabila A



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a night view of a dirt road leading into a residential area. The text on the page includes:

- Postat azi la 16:54**
- Teren intravilan 500 mp zona Tatarasi, Suceava**
- 358 254 lei**
- Pret: 72.000 Euro**
- Persoana fizica** | **Suprafata utila: 500 m²** | **Extravilan / intravilan: Intravilan**

On the right side, there is a sidebar with the seller's profile: **Mihaela Irimescu**, joined in September 2014, active today at 16:46. It includes a button to 'Trimite mesaj' (Send message) and a link to 'Suna vanzatorului' (Call the seller). Below this, it shows the location as **Suceava, Suceava** with a map icon. At the bottom of the sidebar, it mentions 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' and states that the ad was published by a private seller.

DESCRIERE

Vand teren intravilan situat in zona rezidentiala Tatarasi, în apropierea zonei de agrement si la cateva minute de centrul orasului Suceava .

Terenul are o suprafata de 500 mp cu deschidere de 20 ml la strada asfaltata și toate utilitățile în zona.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-500-mp-zona-tatarasi-suceava-IDje6Uf.html>

Comparabila B

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

BLITZ BLITZ >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, 500 mp, dedicat construcție casa, Tatarasi Suceava

69 000 € 138 €/m²

Centru, Suceava, Suceava



BLITZ Romania

BLITZ

Afișează numărul

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	500 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz vă oferă spre vânzare un teren de 500 mp, într-o zonă de mare căutare în orașul Suceava, zona Tătărași.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați !

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dedicat-construcție-casa-tatarasi-suceava-IDANGZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_au*R0NMLjE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVksSlduVUFVaG1xeVNUMkd3UE1Qc0h2VGpQUHijS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzM2Nzg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkzLjAuMC4w

Comparabila C

[DE VANZARE](#)[DE INCHIRIAT](#)[LICITATII ONLINE](#)[UTILE](#)

[Apartamente de vanzare](#) / [Apartamente de vanzare in Suceava](#) / [Tatarasi](#) / [O camera](#)



80.000 €

Salvează alertă preț

Teren intravilan 500 mp in zona Tatarasi

Tatarasi, Suceava

SOLICITĂ VIZIONARE



Teren intravilan 500 mp in zona Tatarasi

ID: CI-4410

Vrei să vezi imobilul?

Descriere

Agentia FLUX IMOBILIARE va ofera la vanzare un teren intravilan situat in zona rezidentiala Tatarasi la cateva sute de metri de zona de agrement si la cateva minute de primarie si centrul orasului.

Terenul are suprafata de 500 mp cu deschidere de 20 m la sosea asfaltata.

Acesta beneficiaza de toate utilitatile, avand acces la gaz, apa, canalizare si curent electric.

Este ideal pentru diverse destinatii: casa individuala, cladire de birouri, clinica medicala, bloc de locuinte, spatii comerciale, etc.

Se accepta si un schimb cu apartament in Suceava.

Pret 80000 euro negociabil.

<https://compariimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/suceava/teren-intravilan-500-mp-in-zona-tatarasi-2154484>

Comparabila D

Propertybook

Anunțuri salvat



**Teren intravilan 500 mp in
Tatarasi**

66.500 €
133 €/m²

Descriere

Blitz propune spre vanzare un teren intravilan, cu suprafata de 500 mp situat in zona Tatarasi, chiar in zona de case, in apropierea Cartierului Europa si a Parcului Tatarasi. Acest teren reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei interesati de constructia unei case intr-o zona rezidentiala din Tatarasi, avand o deschidere de aproximativ 20 mp. Situat intr-un cartier linistit si prietenos, terenul beneficiaza de o pozitie privilegiata, cu acces usor la infrastructura necesara pentru un stil de viata modern, respectiv drum de acces la limita de proprietate, apa si electricitate de asemenea, iar canalizarea si gazul, in curs. Va asteptam la vizionare!

<https://propertybook.ro/suceava/imobiliare-12-blitz118474tv-teren-intravilan-500-mp-in-tatarasi/>

Comparabila E

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu
Adaugă anunț

BLITZ BLITZ >

< Înapoi
Distribuie
Salvează



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, 1150 mp, zona rezidentiala Tatarasi Noi, Suceava

154 000 € 134 €/m²

Ipotesti, Ipotesti, Suceava

BLITZ Romania
BLITZ
Afișează numărul

Descriere

Blitz Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in zona rezidentiala Tătărași Noi, Suceava, ideal pentru construirea unei case individuale. Terenul are o suprafata de 1150 mp și un front stradal generos de 17 ml, oferind un acces facil și o compartimentare excelentă pentru diverse proiecte.

Toate utilitățile (apă, gaz, electricitate, canalizare) se află la frontul parcelei, facilitând dezvoltarea rapidă a construcției. Zona este liniștită, cu acces la drum asfaltat, situată la doar 5 minute de centrul orașului Suceava, perfectă pentru cei care caută să locuiască într-o zonă rezidențială modernă, dar aproape de toate facilitățile urbane.

Pentru mai ulte detalii nu ezitati sa ne contactati!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCBo6.html?_gl=1*mpgpb0*_gcl_au=R0NMLJE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVhSlduVUFVaG1xeVNUMkd3UE1Qc0h2VGpQUHJjS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ_*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzM2Nzg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc_*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI5NDI1LjAuMC4w

Data raport: 12.03.2025 Curs BNR 1Euro = 4.977	
Fisa Teren	Domeniul privat Mun. Suceava
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. PARIS, nr. 4
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,
Acces:	direct la strada balastata
Suprafata (mp):	300.00
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Plan/panta
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.olx.ro	www.storia.ro	www.comparimobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		72,000	69,000	80,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		144.00	138.00	160.00
Suprafata teren mp		500	500	500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa, direct la strada balastata	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi
Acces:		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii
Suprafata (mp):	300	500	500	500
Front stradal:	12.00 m	20 m	20 m	20 m
Raport laturi:	2.08	1.25	1.25	1.25
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta
Alte elemente	teren construit	liber cc	liber cc	liber cc



PICOEVAL EXPERT

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

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari		
		A	B	C			
Suprafata (mp):	300	500	500	500			
Pret oferta/vanzare €/mp		144	138	160			
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta			
Ajustari	%	-15%	-10%	-20%		Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%-20%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.	
	Abs	-22	-14	-32			
Pret ajustat €		122	124	128			
Ajustari specifice tranzactiei							
Drepturi de proprietate transmise	Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin	Au fost necesare ajustari negative de -30% deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale, iar dreptul de proprietate al proprietatii subiect este grevat de constructia rezidentiala proprietate persoana fizica (blocheaza libera circulatie a terenului analizat in piata libera de tranzactionare)		
Ajustari	%	-30%	-30%	-30%			
	Abs	-37	-37	-38			
Pret ajustat €		86	87	90			
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferitate pentru plata cash		
Ajustari	%	0%	0%	0%			
	Abs	0	0	0			
Pret ajustat €		86	87	90			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferitate independent de vreo constrangere		
Ajustari	%	0%	0%	0%			
	Abs	0	0	0			
Pret ajustat €		86	87	90			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferitate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		
Ajustari	%	0%	0%	0%			
	Abs	0	0	0			
Pret ajustat €		86	87	90			
Condiții de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in		



Ajustari	%		0%	0%	0%	conditiile de piata actuale
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			86	87	90	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,	Suceava, zona rezidentia Tatarasi	Suceava, zona rezidentia Tatarasi	Suceava, zona rezidentia Tatarasi	Au fost necesare ajustari negative de - 10% deoarece toate comparabilele au fost selectate in zona mai favorabila decat a proprietatii analizate	
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%		
	Abs	-9	(8.69)	-9		
Acces:	direct la strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate ca avand acces direct pe drum balastat si cilindrul.	
Ajustari	%	0%	0%	0%		
	Abs	0	0	0		
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan curti-constructii	
Ajustari	%	0%	0%	0%		
	Abs	0	0	0		
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	Au fost necesare ajustari negative de -10% deoarece toate comparabilele au utilitatile la limita proprietatii si nu pe teren (cheltuieli de bransare la utilitati).	
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%		
	Abs	-9	-9	-9		
Suprafata (mp):	300	500	500	500	Au fost necesare ajustari pozitive de 3 % la toate comparabilele (au suprafete mai mari decat subiectul - sunt mai ieftine decat subiectul). Ajustarea a fost estimata din informatiile de pe piata in premisa ca terenurile mai mici sunt mai usor vandabile.	
Ajustari	%	3%	3%	3%		
	Abs	3	3	3		
Front stradal:	12.00 m	20	20	20	Au fost necesare ajustari negative de -5% intrucat toate comparabilele au raportul laturilor mai favorabil decat cel al proprietatii subiect (cu front stradal	



PICOEVAL EXPERT

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

Raport laturi:	2.08		1.25		1.25		mai generos).
	%	Abs	plan/panta	-5%	plan/panta	-5%	
Ajustari				-4		-4	
Topografie:	Plan/panta		plan/panta	0%	plan/panta	0%	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	Abs		0			0	
Alte elemente	teren construit		liber cc		liber cc		Au fost necesare ajustari negative de -10% intrucat nici o comparabila nu are amenajari (imprejmuire, curte cu pavele, spatii verzi etc)
Ajustari	%		-10%		-10%		
	Abs		-9		-9		
Pret ajustat €			58.26		59.12	60.93	
Ajustare totală netă €			-64		-65	-67	
Ajustare totală netă (%)			-52.40%		-52.40%	-52.40%	
Ajustare totală brută €			69		70	72	
Ajustare totală brută (%)			56.60%		56.60%	56.60%	
Numar ajustari			6		6	6	
Valoare estimata (€)		17,500 €					
Valoare estimata (€mp)		58.26					
Valoare estimata (lei)		87,100 lei					
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:							A



Anexa 6 – Documente



ANCPI
AGENTS NATIONALI
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36842 Suceava

Nr. cerere	17310
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186872130



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36842	300	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36842-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 4	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:148 mp; Locuinta P + M din anul 2013, receptionata in anul 2017, construita din caramida, invelitoare tabla lindab.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34529 / 22/10/2010		
Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT , CIF:- <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;</i>		
43120 / 18/06/2021		
Act Notarial nr. 2301-contract de vanzare, din 17/06/2021 emis de Lostun Ion;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) BODNAR ADRIAN-MIHAI 2) BODNAR - PROCOPET ELISABETA , bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8087 / 08/02/2022		
Act Administrativ nr. contract de acordare a dreptului de folosință nr. 26866, din 17/06/2021 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA-incepând de la data de 17.06.2021, pe toată durata existenței construcției	A1
1) BODNAR - PROCOPET ELISABETA		



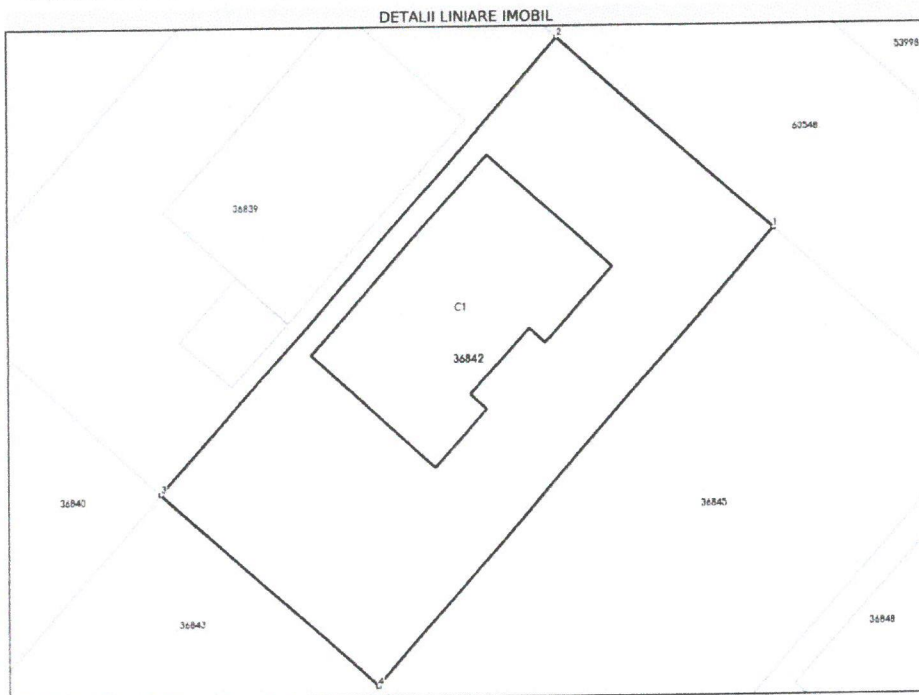
Carte Funciară Nr. 36842 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36842	300	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36842-C1	construcții de locuințe	74	Cu acte	S. construită la sol:74 mp; S. construită desfasurata:148 mp; Locuinta P + M din anul 2013, recepționată în anul 2017, construită din caramida, învelitoare tablă lîndab.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.001
2	3	25.001
3	4	12.0



Carte Funciară Nr. 36842 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
4	1	25.001

** 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 ANCPİ 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,
05/03/2025, 09:44

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 9468 din 01/04/2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 95 din 16.04.2013

Urmare cererii adresate de **GAFTONEANU ANA MARIA**
cu domiciliul/sediul în județul **SUCEAVA** municipiul/orasul/comuna **SUCEAVA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **Str. Eroilor** nr. **56** bl. **117**
sc. **A** et. _____ ap. **11** telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **9468** din **01/04/2013**

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

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru:

locuinta P+M - Ac=74,20 mp, Ad=148,40 mp; imprejmuire. HCL 60/2010

Structura construcțiilor : fundatii continue si elevatii din beton ; pereti portanti din zidarie intariti cu samburi si centuri din beton armat ; plansee din beton armat si din lemn; acoperis tip sarpana din lemn. Finisajele exterioare se vor incadra obligatoriu in urmatoorii parametri : - **pereti** – culoare alba RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010 sau crem RAL 1013; - **tamplarie** – culoarea lemnului RAL 8015 sau RAL 8012; - **invelitoare** – culoare caramizie RAL 3005 sau neagra RAL 9011.

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 DT-DDE intocmita si verificata conform legii. Pentru a corela zona de acces in locuinta dvs., cu drumul ce urmeaza a se executa, este necesar ca inaintea inceperii lucrarilor de construire, proiectantul sa studieze documentatia tehnica pentru construirea drumurilor (ce se afla la Serviciul Urbanism) si sa coreleze cota drumului amenajat cu cota +0.00 a locuintei. Se recomanda ca pana la materializarea in teren a traseelor retelelor tehnico-edilitare si a finalizarii drumului de acces, imprejmuirea sa fie realizata cu caracter provizoriu ca amenajare aferenta protectiei lucrarilor de executie a locuintei. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic nr.27/06/2012 intocmit de SC GEOTECHNIK SVIS SRL Iasi.

Se vor respecta prevederile HG 300/2006 modificata cu privire la cerintele minime de securitate si sanatare pentru toate santierele temporare sau mobile si celelalte prevederi ale legislatiei in vigoare cu privire la securitatea muncii. In mod deosebit se va avea in vedere identificarea zonelor de risc care vor fi semnalizate si asigurate conform legislatiei in vigoare. Pe toata durata executiei lucrarilor se vor lua masuri pentru protectia imobilelor invecinate.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **SUCEAVA**
municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** sectorul _____ cod poștal _____
strada **Zona Tatarasi - Cartier Europa** nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara **36842**
- lucrari in valoare de **151 405,00** lei



baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
(D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr

1/2013

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE, RACORDURI/BRANSAMENTE

fost elaborată de **Arhitect Filip Mircea -** cu sediul în județul **IASI**
Birou Individual de Arhitectura
municipiul/orașul/comuna **IASI** sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada **Str. Tanasescu** nr. **13** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
respectiv de **Filip Mircea -** arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al
Arhitecților cu nr. **5134**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea
profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Iasi** a Ordinului Arhitecților
din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

**A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - ,
împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al
autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta aplicație.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor
obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale
art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru
aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte
publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de
valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care
conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

- 1). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
- 2). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. Suceava, împreună cu dovada
achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- 3). să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Județean în Construcții Suceava, odată cu convocarea comisiei
de recepție;
- 4). să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T.
(D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu proiectul tehnic P. Th și Detaliile de execuție
pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit
legii, pe toată durata executării lucrărilor;
- 5). 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;
- 6). să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a
mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 7). să transporte la _____ (se completează de către emitent) _____ materialele care
nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
- 8). să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a
lucrărilor.
- 9). la începerea execuției lucrărilor, să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa
nr. 8 la normele metodologice);
- 10). la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- 11). 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);
- 12). să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea
lucrărilor;
- 13). să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau
înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.
- 14). să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin,
potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.



15). să declare construcțiile proprietate particulară realizate, 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).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 Luni 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. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



PRIMAR,
Ion Lungu

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Prelipceanu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

SECRETAR,
Ioan Ciutac

INTOCMIT,
Iulian Chiriac

Taxa de autorizare în valoare de 908,0 RON, a fost achitată conform Chitanței/OP 1771 din 01/04/2013

Taxa OAR în valoare de 76,0 RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP 1772 din 01/04/2013

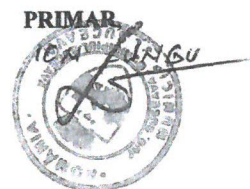
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de
 () exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre
 neschimbare.

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

se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire/desființare

de la data de 10.07.2016 până la data de 10.07.2017

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,

VICEPRIMAR,

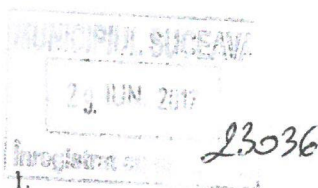
SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
Cerasela-Manuela Bejenaru
SEF SERVICIU
Xenia Bodor

Data prelungirii valabilității: 6.07.2016

Achitat taxa de: 327 lei, conform Chitanței nr. 64329 din 30.06.2016

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă



ANEXA Nr. 1:

INVESTITOR
PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 1 din 29-06-2017

privind lucrarea LOCUINTA PTM AC = 72,70 MP, Ad = 148,90 MP
IMPREJMUIRE - HCL 60/1010
executata in cadrul contractului nr. - din - incheiat intre REGIE PROPRIE
pentru lucrarile de LOCUINTA PTM AC = 72,70 MP
Ad = 148,90 MP, IMPREJMUIRE - HCL 60/1010

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 95 eliberata de PRIMARIA
MUN. SUCEAVA la 16.04.2017 cu valabilitate pina la 10.07.2017

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 27.06.2017

fiind formata din:

(nume si prenume)
1. GABDOVEANU ANA MARIA - PRESEDINTE
2. BAIU ANELIAN - MEMBRU

3. SECRETAR: MOLDOVICEAN GAVRIL DIRIGINTI SANTIER

3. Au mai participat la receptie:

(nume si prenume) (calitatea)

4. Constatările comisiei de receptie: CLA DIR REA ESTE LA ROSU FARA INSTALATII

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 CABUL

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

NU ESTE CABUL

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

NU ESTE CABUL

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 151405 lei.

(la data 28-iul-2006 punctul 4., subpunctul 4.3. din anexa 1 completat de Art. 1, punctul 5. din Hotarirea 940/2006)

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

RECEPTIA LUCRARILOR

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

LUCRARILE RESPECTA PRESCRIPTIILE DIN
PROIECT SI SUNT DE BUNA CALITATE.



2

7.Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

URMANAREA COMPETITIVITATI IN TIIMP 4
ACON STRUCIEI

8.Prezentul proces-verbal, continind 2 file si 0 anexe numerotate, cu un total
de 2 file, a fost incheiat astazi 27.06.17 la Suceava in 5 exemplare.

Comisia de receptie *)

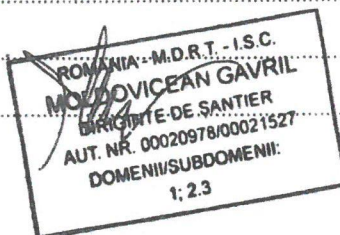
Specialist *)

Presedinte: GATTONI EANU
ANA MARIA

Membri: MARIU AURELIAN

1 2

SECRETAR: MOLDOVICEAN
GAVRIL



*) Numele, prenumele si semnatura.