



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. 38199 (nr. vechi 8178) din CF 38199 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 54, 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. 31563 din 24.06.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef – Compartimentul Patrimoniu înregistrat la nr. 31564 din 24.06.2025;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 28674 din 5.06.2025 ;

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. 38199 (nr. vechi 8178) din CF 38199 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Eusebiu Camilar, nr. 54, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către Muscă I. Ciprian-Dumitru, proprietar al imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

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

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 26.200 lei, respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, care urmează a fi plătit de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava printr-un reprezentant al Serviciului Juridic, 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



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. 31563 din 24.06.2025

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. 38199 (nr. vechi 8178) din CF 38199 a fost atribuită domnului Muscă I. Ciprian-Dumitru în baza HCL nr. 198/2007.

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

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 28674 din 5.06.2025, a domnului Muscă I. Ciprian-Dumitru care, în calitate de proprietar al unui imobil - casă de locuit, amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr. 15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 54, 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 26.200 lei respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

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

PRIMAR
Ec. VASILE RÎMBU

VICEPRIMAR
IOAN-DAN CUȘNIR



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
Compartimentul PATRIMONIU

Nr. 3186 din 31.06.2025

APROB.
PRIMAR
Ec. VASILE RIMBU
VICEPRIMAR
IOAN- DAN CUȘNIR

RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF DIRECȚIA PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 28674 din 5.06.2025, domnul Muscă I. Ciprian-Dumitru, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 54.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 38199 (nr. vechi 8178) din CF 38199 a facut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

În baza autorizației de construire nr. 74/17.02.2009, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la Registratura Primăriei Municipiului sub nr. din data de 10972 din data de 27.03.2012, domnul Muscă I. Ciprian-Dumitru a devenit proprietar al imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Eusebiu Camilar, nr. 54, 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 26.200 lei respectiv 5.200 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

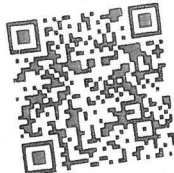
Față de cele menționate mai sus, considerăm că proiectul îndeplinește condițiile legale spre a fi aprobat.

ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

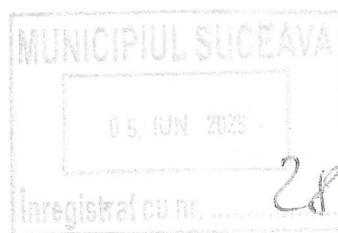
Întocmit,
Gabriela Ciogolea

Alina-Simona Slevoacă

Sua Cragolea
gfr



NR: 28674
DATA: 05/06/2025
COD: LEFCE



28674

Scutariu
27

Domnule Primar,

Subsemnatul, Muscă I. Ciprian-Dumitru, cu domiciliul în jud. Suceava, mun. Suceava, str. Eusebiu Camilar, nr. 54, CNP 1800211070042, nr. tel. 0749124526, în calitate de beneficiar al terenului situat în Suceava, str. Eusebiu Camilar, nr. 54, în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită conform Legii 15/2003, în vederea construirii unei locuințe, vă rog să-mi aprobați cumpărarea terenului.

Menționez că am realizat locuința și anexez prezentei cereri următoarele documente:

1. Autorizația de construire (copie)
2. Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor (copie)
3. Extras de carte funciară
4. Certificat de nomenclatură stradală și adresă (copie)
5. Carte de identitate soț si soție (copie)

Data: *05.06.2025*

Semnătura: *[Signature]*

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 74 din. 17.02.2009

Urmare cererii adresate de MUSCA CIPRIAN DUMITRU

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul SUCEAVA /orașul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada AMURGULUI nr. 6 bl. 99
sc. F et. P ap. 3 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 3687 din 28.01.2009

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

A U T O R I Z E A Z Ă

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

1. Locuinta P+M, Ac= 66,82 mp, Ad= 131,22 mp, cu structura constructiva : fundatii si elevatii beton, pereti si acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare tabla
2. Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute , pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE, intocmita si verificata conform legii

Imprejmuirea va respecta conturul proprietatii din planul de situatie vizat de OCPI.

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

Cartea funciară _____
Fisa bunului mobil _____
sau nr cad _____
Lucrari in valoare de 90.000

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 166/2008
elaborat de SC"DOM ART PRO."SRL cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 3 bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____

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

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

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

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3). Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4). În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

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

6). Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7). Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

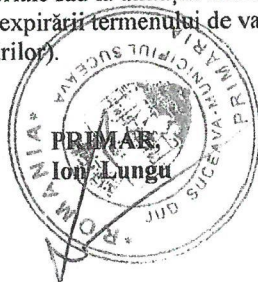
8). La începutul execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9). La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10). În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12). Toate construcțiile proprietate particulară de declară, în vederea impunerii, la organelle financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



SECRETAR,
Ioan Ciutac

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

Taxa de autorizare în valoare de RON 540+45
din 29.12.2008

a fost achitată conform chitanței nr. 25019+25020

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

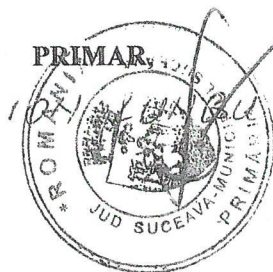
însoțită de 1

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
de la data de 9.04.2011 până la data de 9.04.2012

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



SECRETAR,
IOAN CIUTAC

ARHITECT SEF,
Cerasela Manuela Pelipceanu

Data prelungirii valabilității: 23.03.2011
Achitat taxa de: 194 RON, conform chitanței nr. 11576 din 18.03.2011
Transmis solicitantului la data de 18.4 direct/prin poștă

ANEXA nr. 3

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

MUNICIPIUL SUCEAVA

27. MAR. 2012

10972

nr. 7 din 27.03.2012

Investitor : MUSCA CIPRIAN - DUMITRU și ELENA MAURELA,
Privind executarea lucrărilor de construire LOCUINȚA P+M și împrejurimi
Ae = 66,82 mp Ad = 131,22 mp

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 74 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 17.02.2012 cu termen de finalizare a lucrărilor până la 09.04.2012...

2. Comisia de recepție este formată din :

MUSCA CIPRIAN DUMITRU

investitor

ANARIES STEFAN

delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:

C. Arh. Doru Ștefan

proiectant

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr.1 Nu este cazul

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

Nu este cazul

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 nu respectă prevederile proiectului.

Nu este cazul

4.4 Valoarea declarată a investiției este de 90.000 lei.

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

AMITE RECEPȚIA

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

VERIFICAREA DOCUMENTAȚIEI

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

INTOCMIREA PARTII TEHNICE A CONSTRUCȚIEI

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 1 file, a fost încheiat astăzi 27.03.2012 la obiectivul de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție :

Președinte :

MUSCA CIPRIAN DUMITRU

Membrii:

ANARIES STEFAN

Proiectant

C. Arh. Doru Ștefan



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38199 Suceava

Nr. cerere	41734
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare

100190083506



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 20833
Nr. cadastral vechi: 8178

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38199	300	zona Dealul Manastirii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2642 / 30/01/2008		
Hotărare nr. HCL 3 din, din 26/01/2006 (HCL Suceava nr.188 din 22.06.2005, HCL Suceava nr. 198 din 03.09.2007);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20833)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2642 / 30/01/2008		
Hotărare nr. HCL Suceava privind atribuirea de teren in baza Legii nr.15 din 2003;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) MUSCA CIPRIAN DUMITRU	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20833)	

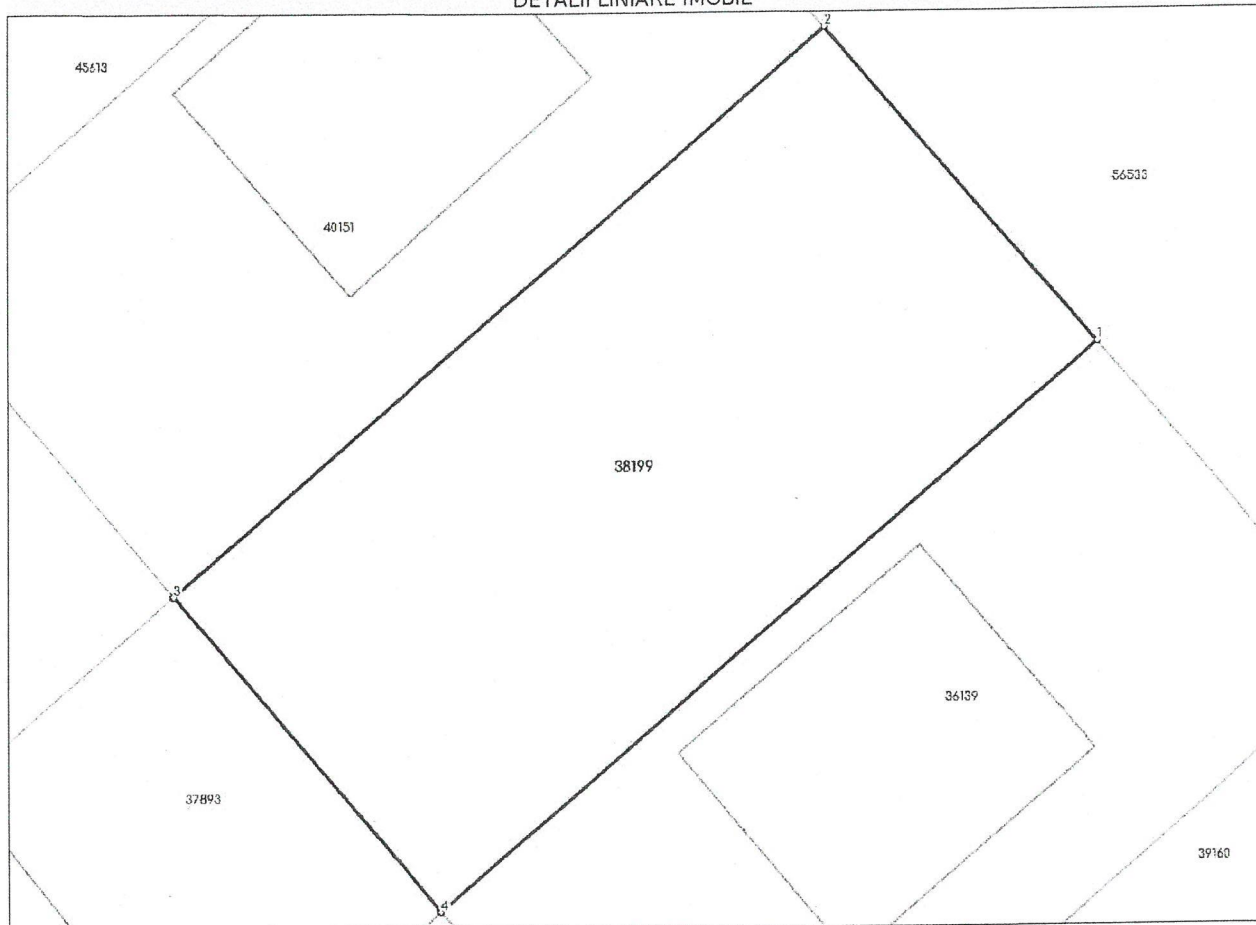
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38199	300	zona Dealul Manastirii

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

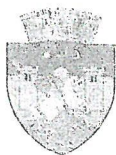
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/06/2025, 12:15

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



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII
Serviciul Administrare Străzi și Sistemizare Rutieră

Nr. 11064 din 05.04.2012

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

La solicitarea nr. 11064 din 27.03.2012 adresată de MUSCĂ CIPRIAN DUMITRU în calitate de proprietari al imobilului LOCUINȚĂ, în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului Stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente anexate cererii :

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE NR. 74 - 17.02.2009

PLAN DE SITUAȚIE (SC 1:500)

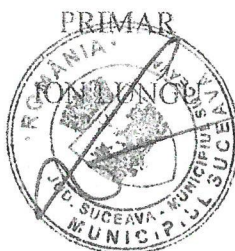
PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ (SC 1:5000)

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

Municipiul Suceava, str. Eusebiu Cămilariu, nr. 54.

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform HCL nr. 242 din 2011 cu chitanța seria MARIA nr. 12130 din 27.03.2012.



Director general

Florin Cerlincă

Șef serviciu

Ștefan Vasincu

ROMANIA



CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 2800806171702 ^{SERIA}

SERIA XV NR 088430

N8X94

Name/Nom/Last name

MUSCĂ

Prenome/Prenom/First name

ELENA-MANUELA

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.GL Mun.Tecuci

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.SV Mun.Suceava

Str.Eusebiu Camilar nr.54

Emisă de/Delivree par/Issued by

Sex/Sexe/Sex

F

676  SV

Valabilitate/Validite/Validity

26.08.15-06.08.2025

IDROUMUSCA<<ELENA<MANUELA<<<<<<<<<<

XV088430<9ROU8008068F250806121717026

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ

Nr. 3685 din 28.01.09

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între :

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat de **DL. ION LUNGU - PRIMAR**, împuternicit prin dispozițiile art.62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și
 2. **DL. MUSCĂ CIPRIAN DUMITRU** cu domiciliul în Suceava, Amurgului 6, Bl.99, F, Aap.3, identificat cu CI seria SV nr 408824, CNP 1800211070042
- s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, a HCL nr. 198 din 2007, CU 405 nr. din 31.03.2008 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 12.12.2007

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C.8178), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de **300 mp** situată în municipiul Suceava, Dealul Mănăstirii (DN 29), în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

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

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3. Obligațiile proprietarului :

- sa predea folosinta parcelei de teren (PC nr.8178), proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.
- să retragă beneficiarului dreptul de folosință a terenului în cazul în care nu începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligațiile beneficiarului:

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

V. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnării contractului fiind 28.01.09.

PROPRIETAR
PRIMAR
ION LUNGB



VIZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV

DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL IUTARIU

ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
VIZITEU IRINEL

VIZAT PENTRU LEGALITATE

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
CAMELIA DAMIAN

ÎNTOCMIT
MARA MOROSAN

BENEFICIAR

MUSCĂ CIPRIAN DUMITRU

ȘEF SERVICIU CADASTRU FOND FUNCİAR
IOAN FLORIȘTEAN

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Eusebiu Camilar, nr. 54, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 19 Iunie 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



- Iunie 2025 -

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

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp) la data de 19.06.2025 pentru un curs BNR de 5,0325 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Eusebiu Camilar, nr. 54, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp, Nr. cadastral parcela 38199 /UAT Suceava		26.200	5.200

NOTA:

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

Expert evaluator,
Membru Titular ANEVAR - EI, EPI, EBM
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 2, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 2A, cod postal 720224, jud. Suceava.

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Eusebiu Camilar, nr. 54, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor **editia 2022**, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

6. Data evaluarii

19.06.2025 – care este si data raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 18.06.2025 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 inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

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 avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare emitent OCPI Suceava, CF 38199/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 74/17.02.2009;
 - Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor nr. 4/27.02.2012.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (edificate pe teren o locuinta si anexe gospodaresti).

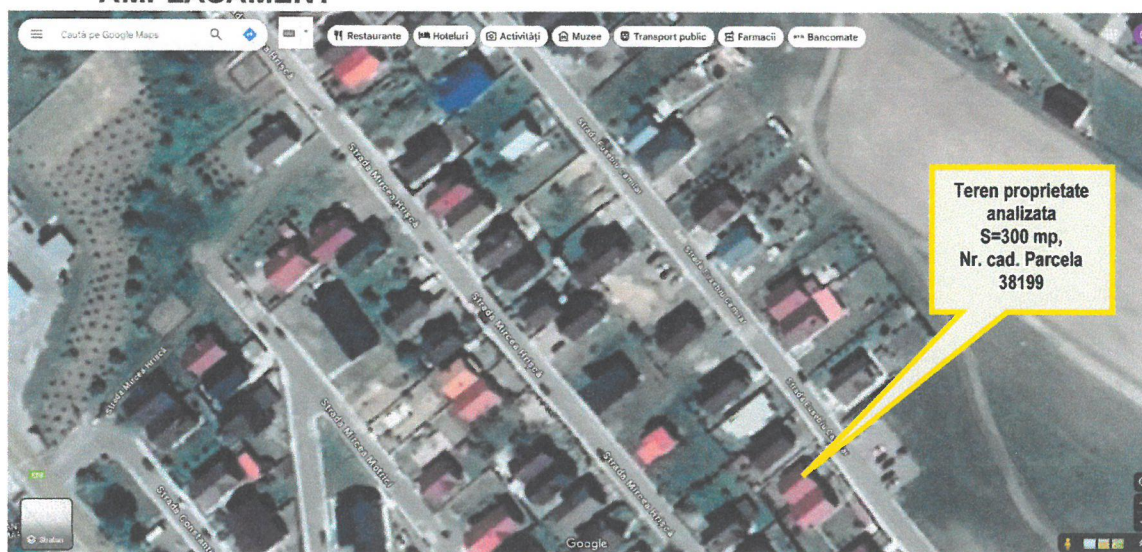
2. Analiza locatiei

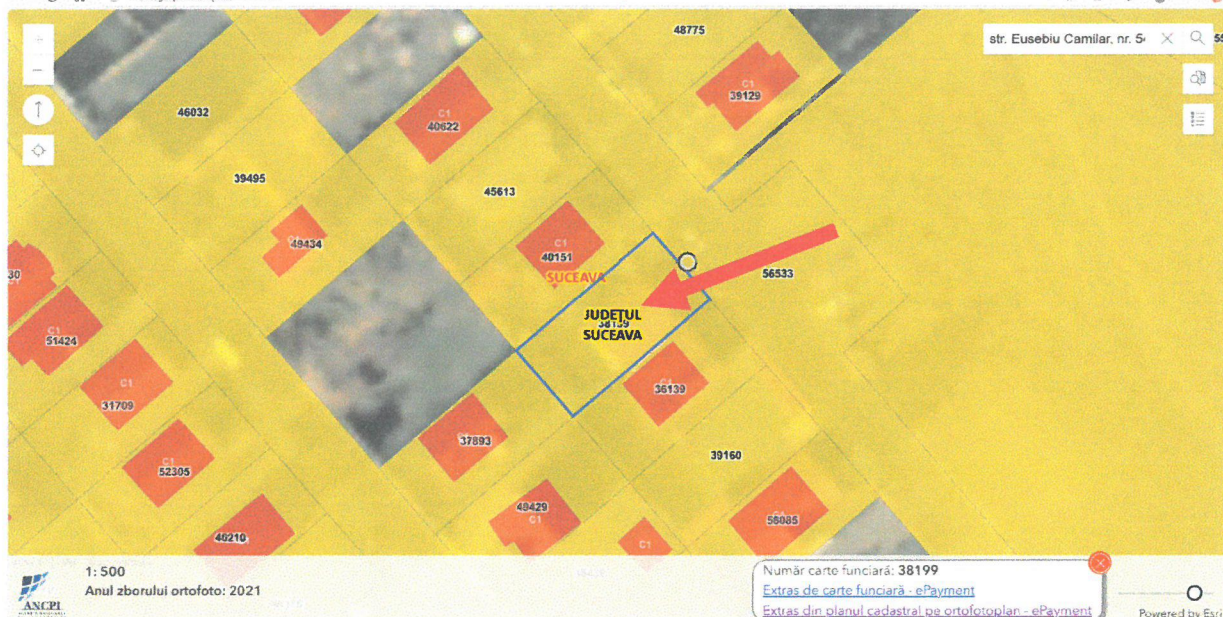
- Strada: Cu acces direct din str. Eusebiu Camilar, nr. 54 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 350 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

Informatii specifice

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

AMPLASAMENT





3. Teren

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

4. Starea Proprietatii

• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (construit partial – pe teren este edificata o locuinta si anexe gospodaresti si spatii verzi). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
--	--

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

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

3.2 Piata specifica

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

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

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

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 7 - 50 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurimi, elemente nonimobiliare etc.

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

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealul Manastirii						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	12500	700	Utilitati in zona	33	17.86
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	22500	3400	Utilitati in zona	30	6.62
https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGv\$.html	Periferic Burdujeni, zona OMV	38700		Curent electric, 774 apa-canal, gaz metan	20	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivagb.html	Periferic Burdujeni, zona periferica "Tarinca"	99500	4139	Utilitati in zona	16	24.04
https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html	Periferic Burdujeni, zona periferica Burdujeni Sat (langa padure)	40500	2700	Utilitati in zona	14	15.00
Media						23
Minim						7.00
Maxim						50.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

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

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008/2009 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2019/2020 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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



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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 56,6%).

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

5.200 euro



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

5.200 euro

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 terenuri comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.



6.2 Concluzia asupra valorii

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

5.200 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

Evaluator autorizat –

Membru titular ANEVAR – EI, EPI, EBM

ing. Constantin Pirvulescu





Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

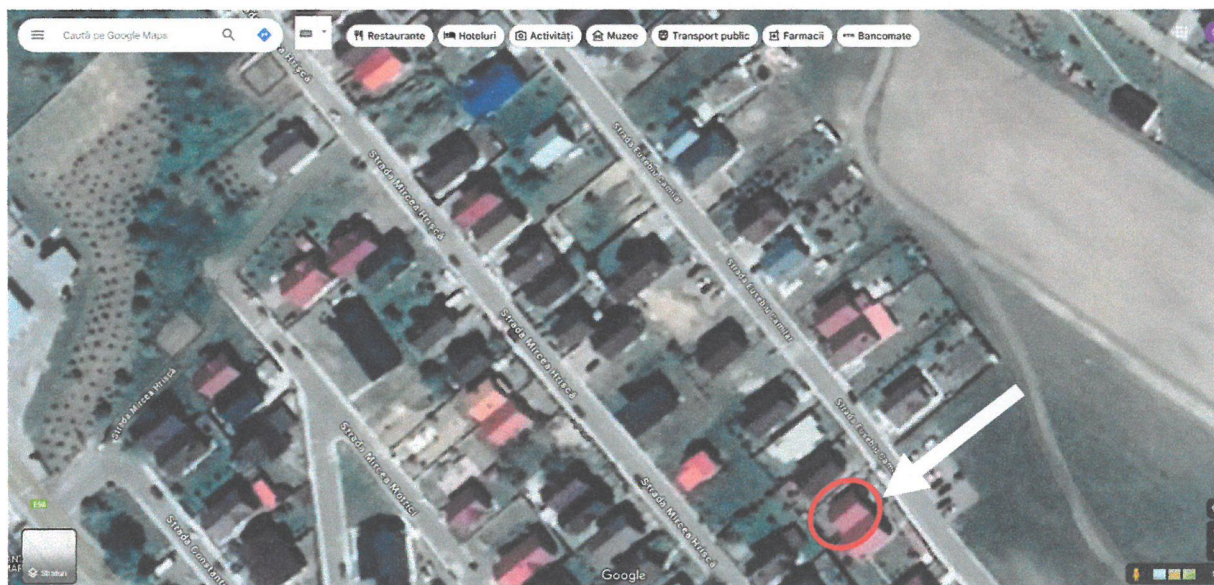
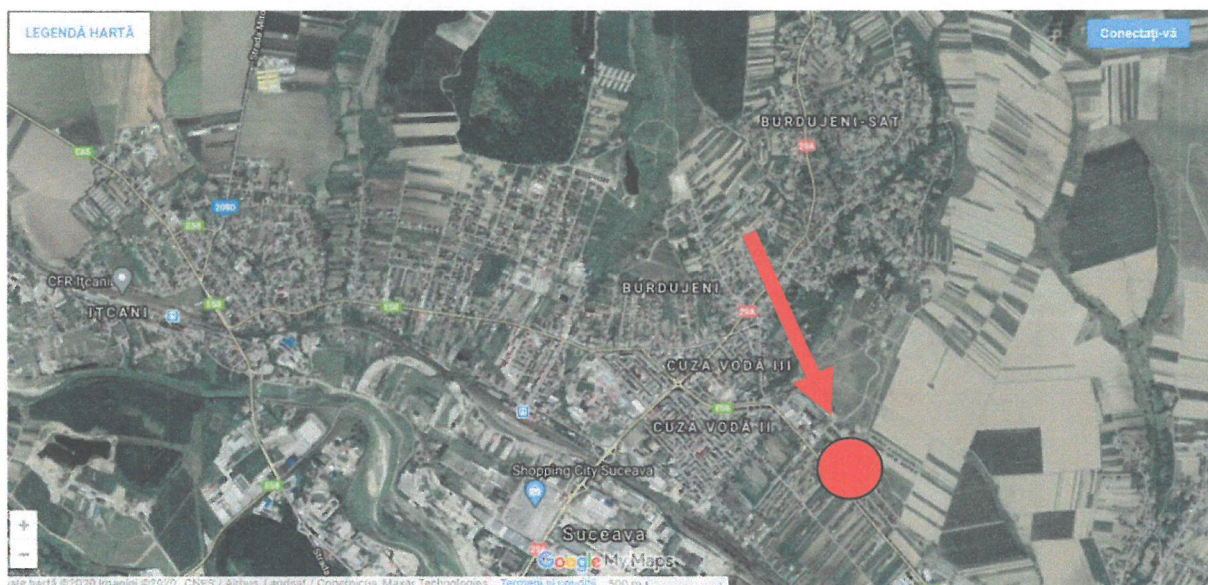


mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- 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



Anexa 3 – Documentar foto

Acces si vecinatati



Vedere teren







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

[Home](#) » [Vanzari imobiliare](#) » [Terenuri](#)

Terenuri

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

COD OFERTA: 71386 Vanzari imobiliare - Suceava

Datele de contact ale proprietarului:

Nume: **petrica luca**
 Telefon: **0745640302**
0740681321

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

PRET DE VANZARE:
 Pret total:
12.500 EUR NEPLATITOR TVA

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

DETALII GENERALE:

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

UTILITATI:

VECINATATI:

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

DRUMURI DE ACCES:

☒ **Asfaltate**

UTILITATI:

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

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

DETALII SUPLEMENTARE:

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

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

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



Comparabila B

BLITZ

NOUȚĂ ÎN MOBIILARE OF

Teren intravilan, 3400mp, zona Dealul Manastirii Suceava

ID: BLITZ 109639TV
Actualizat: 27.03.2024

Cartier: Burdujeni

Preț, mp: 7 €

Calculator credit

22.500 €

TRIMITE OFERTA DE PROST



☐ Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

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

☐ Sunt de acord cu condițiile de utilizare a datelor cu caracter personal

BOGATA VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață: 3400 mp

Front: 30-50 ml

Utilități: Utilități în zonă

Destinație: Agricol

Alte criterii: Drum pietruit

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

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

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





Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT

**terramat23**
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 30 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Suceava,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
se aplică.

Arată mai multe

Publicitate

 Explorați-vă puterile

Postat 23 ianuarie 2025

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

38 700 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 774 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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





Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT

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

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Dealul, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Postat 01 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Preț negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 42 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Suceava-Burdujeni.Zona "Tarinca".

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

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

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

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

Menționez , stâlpii de înaltă tensiune nu sunt pe teren .

Pret 3000 euro/ ar,usor negociabil.

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

Comparabila E

 Inapoi

UNELTE
 CONTUL MEU

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

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

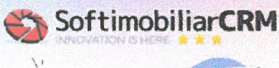
Teren 2700 mp Burdujeni Sat langa padure!
 Burdujeni, Suceava - [vezi locatia pe harta](#)
 ID: VDI116.206736 **EXCLUSIVITATE** COMISIE: 1%
 Adaugat: 1 Mai 2021 Actualizat: 24 Decembrie 2021 1467 afisari Distribuie Tipareste

40.500 EUR
 Fa o oferta Alerta pret



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

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



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

Descriere

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!

Langa padure!

Deschidere peste 14 m la drum!

Curent electric pe quot;mosiequot;!

In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!

Aproape de oras!

Dotari

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

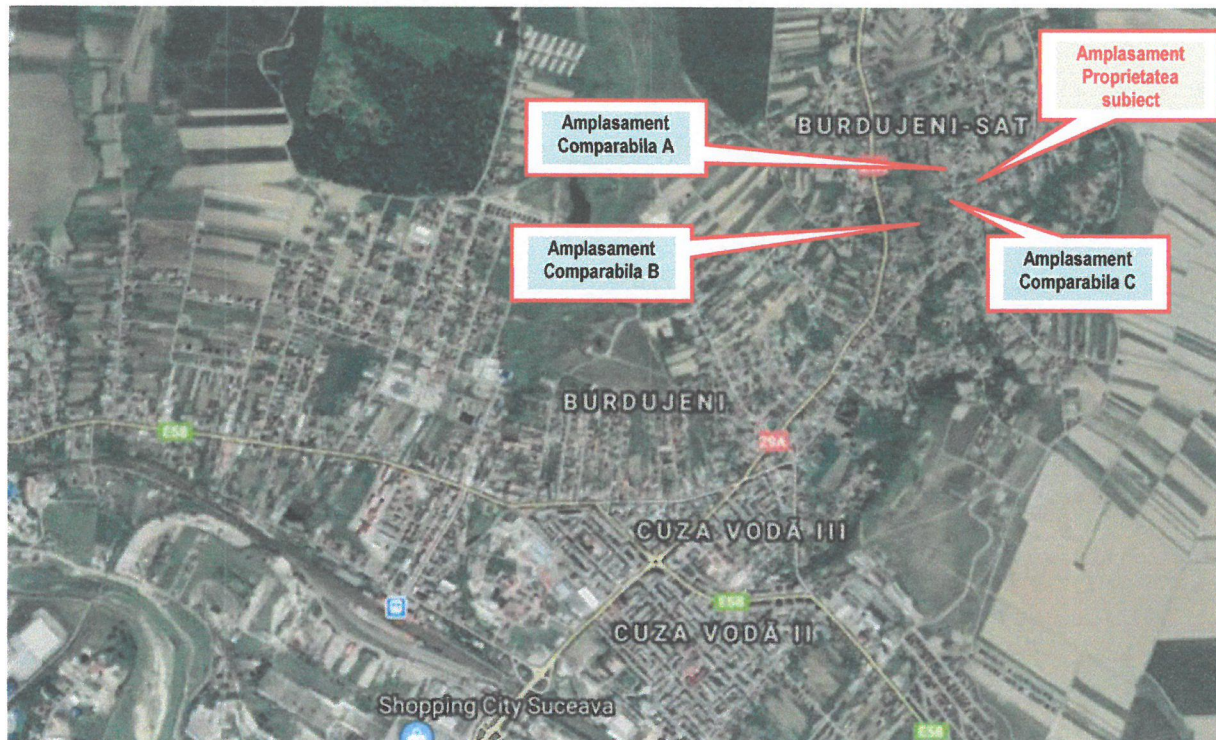
<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html>



Data raport: 19.06.2025 Curs BNR 1Euro = 5.0325	
Fisa Teren	MUSCA I. CIPRIAN- DUMITRU
Teren intravilan c.c. CF 40969	
Adresa:	Suceava, str. Eusebiu Camilar, nr. 54, jud. Suceava Burdujeni, periferic, zona
Localizare (Cartier/Zona):	"Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.directproprietate.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639ty	https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html
Preț de oferta/vanzare €		12,500	22,500	38,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		17.86	6.62	50.00
Suprafata teren mp		700	3,400	774
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	300	700	3,400	774
Front stradal:	12.00 m	33 m	30 m	20 m
Raport laturi:	2.08	0.64	3.78	1.94
Topografie:	Panta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		700	3,400	774
Pret oferta/vanzare €/mp			17.86	6.62	50.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-5%	-20%
	Abs		-2	0	-10
Pret ajustat €			16	6	40
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-5	-2	-12
Pret ajustat €			11	4	28
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	4	28
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Ajustari	%		0%	0%	-5%
	Abs		0.00	0.00	-1.40
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata



Ajustari	%		-3%	-3%	-3%
	Abs		-0.34	-0.13	-0.84
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-0.56	-0.22	-1.40
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		30%	30%	0%
	Abs		3.38	1.32	0.00
Suprafata (mp):	300		700	3,400	774
Ajustari	%		-5%	-15%	-5%
	Abs		-0.22	-0.66	-1.40
Front stradal:	12.00 m		33	30	20
Raport laturi:	2.08		0.64	3.78	1.94
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1.13	-0.44	-2.80
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		(1.13)	(0.44)	(2.80)
Pret ajustat €			11.25	3.83	17.36
Ajustare totală netă €			-5	-2	-23
Ajustare totală netă (%)			-30%	-39%	-57%
Ajustare totală brută €			12	5	23
Ajustare totală brută (%)			71.97%	81.10%	56.60%
Numar ajustari			7	7	7
Valoare estimata (€)		5,200 €			
Valoare estimata (€/mp)		17.36			
Valoare estimata (lei)		26,200 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C



Anexa 6 – Documente

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

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 74 din 17.02.2009

MUSCA CIPRIAN DUMITRU

Urmare cererii adresate de

domiciliul
cu sediul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____ /orașul/comuna
strada _____ sectorul _____ cod poștal _____
AMURGULUI nr. 6 bl. 99
sc. F et. P ap. 3 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 3687 din 28.01.2009

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

1. Locuinta P+M, Ac= 66,82 mp, Ad= 131,22 mp, cu structura constructiva : fundatii si elevatii beton, pereti si acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare tabla
2. Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute , pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE, intocmita si verificata conform legii

Imprejmuirea va respecta conturul proprietatii din planul de situatie vizat de OCPI.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul _____
orașul _____
comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada CALEA BURDUJENI DN29, ZONA DEALUL MANASTIRII nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciară _____
Fisa bunului mobil _____
sau nr cad _____
Lucrari in valoare de 90.000

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 166/2008
elaborat de SC"DOM ART PRO."SRL cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 3 bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____



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

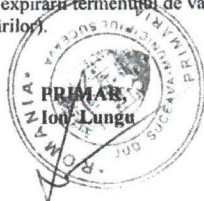
*Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

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

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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



SECRETAR,
Ioan Ciutac

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Magdalena Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

Taxa de autorizare în valoare de RON **540+45** a fost achitată conform chitanței nr. **25019+25020**
din **29.12.2008**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de însoțită de **1**

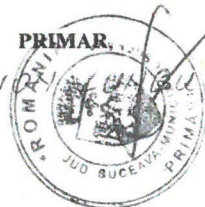
() exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.



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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE
de la data de 9.04.2011 până la data de 9.04.2012

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



SECRETAR,

IOANA CIUTAC

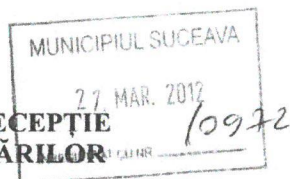
ARHITECT SEF,

Cerasela Manuela Beliceanu

Data prelungirii valabilității: 23.03.2011
Achitat taxa de: 194 RON, conform chitanței nr. 11576 din 18.03.2011
Transmis solicitantului la data de 194 direct/prin poștă



ANEXA nr. 3



PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

nr. 4 din 27.03.2012

Investitor: MUSCA CIPRIAN - DUMITRU și ELENA MAHULEA,
Privind executarea lucrărilor de construire a LOCUINȚA P+M și ÎMPREJMUIRE
A = 66,82 mp Ad = 131,22 mp

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 74 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 17.01.2012 cu termen de finalizare a lucrărilor până la 09.04.2012.

2. Comisia de recepție este formată din:

MUSCA CIPRIAN DUMITRU

investitor

ANARIES STEFAN

delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:

Carol S. Zbughin

proiectant

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr.1 Nu este cazul

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

Nu este cazul

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 nu respectă prevederile proiectului.

Nu este cazul

4.4 Valoarea declarată a investiției este de 90.000 lei.

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITE RECEPȚIA

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

VERIFICAREA DOCUMENTAȚIEI

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

ÎNTECMIREA CARTEI TEHNICE și CONȘTRUCȚIEI

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 1 file, a fost încheiat astăzi 27.03.2012 la obiectivul de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție:

Președinte:

MUSCA CIPRIAN DUMITRU

Membrii:

ANARIES STEFAN

Proiectant

Carol S. Zbughin



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38199 Suceava

Nr. cerere 41734
Ziua 04
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100190083506



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20833
Nr. cadastral vechi:8178

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38199	300	zona Dealul Manastirii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2642 / 30/01/2008		
Hotarare nr. HCL 3 din, din 26/01/2006 (HCL Suceava nr.188 din 22.06.2005, HCL Suceava nr. 198 din 03.09.2007);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20833)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2642 / 30/01/2008		
Hotarare nr. HCL Suceava privind atribuirea de teren in baza Legii nr.15 din 2003;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) MUSCA CIPRIAN DUMITRU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20833)	A1



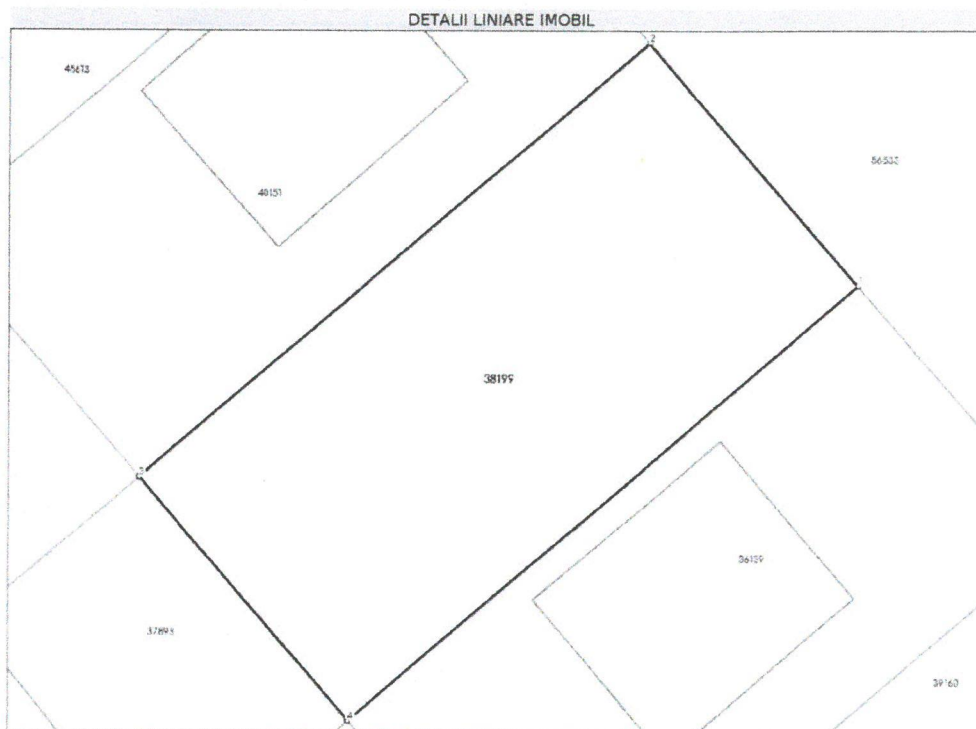
Carte Funciară Nr. 38199 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38199	300	zona Dealul Manastirii

* 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	curți constructii	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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



Carte Funciară Nr. 38199 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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,

04/06/2025, 12:15

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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 Sistemalizare Rutieră

Nr. 11064 din 27.03.2012

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

La solicitarea nr. 11064 din 27.03.2012 adresată de **MUSCĂ CIPRIAN DUMITRU** în calitate de proprietar al imobilului **LOCUINȚĂ**, în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului Stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente anexate cererii :

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE NR. 74 - 17.02.2009

PLAN DE SITUAȚIE (SC 1:500)

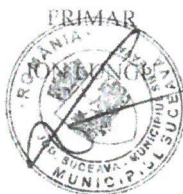
PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ (SC 1:5000)

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

Municipiul Suceava, str. Eusebiu Cămlar, nr. 54.

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform HCL nr. 242 din 2011 cu chitanța seria MARIA nr. 12130 din 27.03.2012.



Director general

Florin Cerlinea

Șef serviciu

Ștefan Vasincu

VT- ME/2 ex.