



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. 58085 (nr. vechi 5295-D18) din CF 58085 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, zona Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 60, 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 înregistrat sub nr. 25529 din 22.05.2026, Raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu înregistrat sub nr. 25530 din 22.05.2026;

Avizul Comisiei Buget-Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare;

Avizul Comisiei Juridice, de Disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și Ordine Publică;

Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Protecția Mediului;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 15342 din 26.03.2026;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 557, art. 1244, art. 1650 și art. 1672 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), ale art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. 58085 (nr. vechi 5295 - D18) din CF 58085 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Eusebiu Camilar, nr. [redacted] zona Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către domnul [redacted] proprietar al imobilului - casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2026 având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului și face parte din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 29.000 lei, respectiv 5.700 euro, exclusiv TVA, care urmează a fi plătit de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Primarul Municipiului Suceava va desemna un reprezentant din cadrul Serviciului Juridic să semneze contractul în formă autentică, la notar.

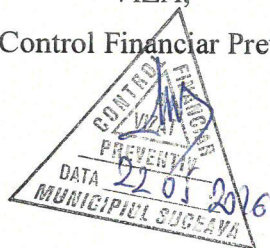
Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare - cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Serviciul Cadastru, Patrimoniu și Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INITIATOR,
PRIMAR
Ec. VASILE RÎMBU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv,



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 25930 din 22.05.2016

APROB,

PRIMAR,

Ec. VASILE RÎMBU



RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 15342 din 26.03.2016, domnul [REDACTED], în calitate de proprietar al unui imobil de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, zona Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 60.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp, identică cu parcela cadastrală [REDACTED] (nr. vechi 5295-D18) din CI [REDACTED] a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) cu modificările și completările ulterioare, republicată.

În baza autorizației de construire nr. 851 din 24.10.2008, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 732 din 11.01.2011, domnul [REDACTED] a devenit proprietar al imobilului de locuit, situat în municipiul Suceava zona Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Eusebiu Camilar, nr. [REDACTED] imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp, proprietate a municipiului Suceava.

Potrivit art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare, republicată:

„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 Cadastru, Patrimoniu 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 29.000 lei, respectiv 5.700 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.

Nr. ex. : 2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Semnătura
Contrasemnat	Breabăn Sergiu	Șef Serviciu Cadastru, Patrimoniu	
Întocmit	Ciogolea Gabriela	Consilier superior	



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 25529 din 22.05.2026.

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

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 [redacted] (nr. vechi [redacted] din CI [redacted]) a fost atribuită domnului [redacted] potrivit prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, în baza H.C.L. Suceava nr. 41/2006 și a contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 31316 din 9.10.2008.

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 solicitarea de cumpărare a terenului formulată de către domnul [redacted] înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 15342 din 26.03.2026, prin care acesta 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 zona Burdujeni (Dealul Mănăstirii - Cartierul Tinereții), str. Eusebiu Camilar, nr. 69, Serviciul Cadastru, Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat ANEVAR 2026, 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 29.000 lei respectiv 5.700 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.





NR: 15342
DATA: 26/03/2026
COD: 11862



Domnule Primar,

Subsemnatul [redacted], domiciliat in municipiul Suceava, strada Eusebiu Camilar, numarul [redacted] va rog prin prezenta sa aprobat cumpararea terenului primit de la Primaria Suceava situat in cartierul Dealul Manastirii, pe care se afla construita locuinta proprie. Mentionez ca atasez la prezenta cerere copie dupa procesul verbal de atribuire teren, copie dupa autorizatia de construire si copie dupa procesul verbal de receptie a lucrarilor.

Fata de cele mentionate mai sus va rog dispuneti.

Va multumesc.

[redacted signature]

dna. Logojan
30.03.2026

fel.

[redacted signature]

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 851 din 24.10.2008

Urmare cererii adresate de [REDACTED]
cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA municipiul/orasul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada [REDACTED] nr. 5 bl. [REDACTED]
sc. [REDACTED] et. [REDACTED] ap. [REDACTED] telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 35839 din 13/10/2008

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

AUTORIZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

locuinta D+P+M cu Sc= 91,58 mp, Sd= 275,64 mp, cu urmatoarea structura constructiva:
-fundatii continui din beton si elevatii din beton, pereti din zidarie realizati cu blocuri ceramice GVP,
planseu din beton armat peste demisol si parter si planseu din lemn peste mansarda, sarpanta din lemn
-imprejmuire: imprejmuirea va respecta conturul proprietatii din planul cadastral vizat O.C.P.I.

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE si verificata conform legii. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, în funcție de valoarea reală rezultată. În caz contrar, va suporta penalitățile de întârziere prevăzute de legislatia în vigoare

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul _____ cod poștal _____
strada Calea Burdujeni nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
DN29, "Dealul Manastirii"

Cartea funciară _____
Fisa bunului mobil _____
sau nr cadastral [REDACTED]
Lucrari in valoare de 108179 RON

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 54/2008
elaborat de S.C. "FININVEST" S.R.L. cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna Suceava sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada Samoil Isopescu nr. 10 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 (formularul-model F.17) 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.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, 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.19) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4). 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.

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 cultural național.

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 _____ 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" (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 (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

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

14). 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.



SECRETAR,
Ioan Ciutac

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
Daniela Munteanu

Taxa de autorizare în valoare de 649 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26911 din 10/13/2008
Taxa OAR în valoare de 54 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26912 din 10/13/2008
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de _____
() exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

ANEXA nr. 1

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR



nr. 5 din 11.10.2011

INVESTITOR

Privind executarea lucrărilor de construire D + P + T

Ac= 92 mp

Ad= 276 mp

executate în REGIE PROPRIE str. DEBUL MARIASARI 1429

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 851 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 24.10.2008 cu valabilitate până la 24.10.2010

2. Comisia de recepție este formată din :

ARH. MANOLACHE CARMEN
ING. CIOCAN IOAN
CORNEANU CARMEN
ANDRUS LUCIAN

beneficiar
specialist în construcții
specialist în construcții
specialist în construcții
delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:
BRINDUSA LUCIAN

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 anexa nr.1 Nu este cazul

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr.2 nu au fost executate. Nu este cazul

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexa nr.3 nu respectă prevederile proiectului. Nu este cazul

4.4 Valoarea declarată a investiției este de lei.

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

ADMITE RECEPTIA

6.Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:
VIZIUNARUL LA FARA LUCRARI SI VERIFICAREA DOCUMENTARII

7.Comisia de recepție recomandă următoarele:
INTOCNIREA CARMEN VERIFICARE

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 fișe și 0 anexe numerotate, cu un total de 1 fișe, a fost încheiat astăzi 11.10.2011 la obiectiv de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție

Specialiști

Președinte:

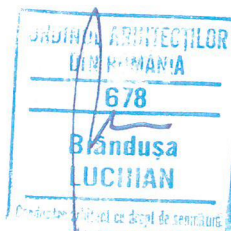
MANOLACHE ANDRUS MANUELA

Membrii: BRINDUSA LUCIAN
ANDRUS LUCIAN

1. ARH. MANOLACHE CARMEN

2. CORNEANU CARMEN

3. ING. CIOCAN IOAN



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58085 Suceava

Nr. cerere	32519
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205434701



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str EUSEBIU CAMILAR , Nr. 60

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58085	300	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58085-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str EUSEBIU CAMILAR , Nr. 60	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:92 mp; Locuinta (D+P+M), edificata in anul 2008, Sd = 276 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38052 / 09/06/2022		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 3, din 26/01/2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. hotărâre nr. 198, din 03/09/2007 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, anexa nr. 1 la HCL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA , domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 20372, din 08/06/2022 emis de Primăria municipiului Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2 1) [REDACTED]	A1.1 / B.3, B.4, B.5
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 23, din 05/04/2013 emis de BIN ION LOSTUN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) [REDACTED]	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) [REDACTED]	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) [REDACTED]	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38052 / 09/06/2022		
Act Administrativ nr. contract de acodare a dreptului de folosință nr. 31316, din 09/10/2008 emis de Primăria municipiului Suceava;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTApe durata existenței construcției	A1
	1) [REDACTED]	

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,

30/03/2026, 14:45

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>

Proces verbal de predare-primire a amplasamentului

Încheiat astăzi 23.01.2006

În prezența

Primăria municipiului Suceava, reprezentată de [redacted]

și

[redacted] în calitate de [redacted]

Privind predarea, respectiv primirea amplasamentului cf. Legii [redacted],
respectiv a lotului cu nr. 118, conform planului de trasare a parcelelor,
amplasament materializat astfel:

Învecinat astfel:

- la Nord: cu lotul [redacted] DRUM
- la Est: cu lotul [redacted] 119
- la Sud: cu lotul [redacted] 137
- la Vest: cu lotul [redacted] 117

Am predat,

Am primit,

Primăria Suceava

MOROSAN MARIANA

O.C.P.I. Suceava

[redacted]

JUDETUL SUCEAVA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI - SUCEAVA -
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de construire Nr. 851 din 24.10.2005
Arhitect șef,

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Eusebiu Camilar, nr. 60, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață la data de :
28 Aprilie 2026

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**



- Aprilie 2026 -

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.

Către: Primaria Municipiului Suceava

Subiect: Raport de evaluare -Teren intravilan curti-constructii in suprafata de 300 mp.

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului imobiliar menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea de piață a bunului imobil evaluat este următoarea:

5.700 EURO echivalent a 29.000 (RON)
(CincimiisaptesuteEuro) sau (DouazecisinoamiiLei)

Evaluarea a fost realizată pe baza documentației și informațiilor furnizate, iar utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv utilizării desemnate declarate și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,
Constantin Pirvulescu
Director
SC PICOEVAL EXPERT SRL



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 28.04.2026 pentru un curs BNR de 5,0937 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Eusebiu Camilar, nr. 60, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp, Nr. cadastral parcela 58085 /UAT Suceava		29.000	5.700

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




DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator
Membru Titular ANEVAR
Ing. Constantin Pirvulescu
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.



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. 60, 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. 60A, 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. 60, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

Definiție conf. SEV – 104 - Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1, **valoarea de piață reprezintă:** *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

6. Data evaluarii

28.04.2026 – care este si data redactarii raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 28.04.2026 de catre evaluator atestat ANEVAR – Ing. Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului - d-ul Manolache.

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.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

- **Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:**

- **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general al evaluarii
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii
- SEV 103-Abordari in evaluare
- SEV 104-Informatii si date de intrare
- SEV 105-Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare
 - **Standarde pentru active**
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare

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;



-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

- **Standarde pentru utilizări specifice**
- Fara

- Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025 - Nu este cazul.

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzații a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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 cu anexe).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 32519/30.03.2026, emitent OCPI Suceava, cartea funciara CF 58085/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 851/24.10.2008;
 - Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor nr. 5 din 11.01.2011.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren imprejmuit, partial construit (edificate pe teren o locuinta si anexe gospodaresti).

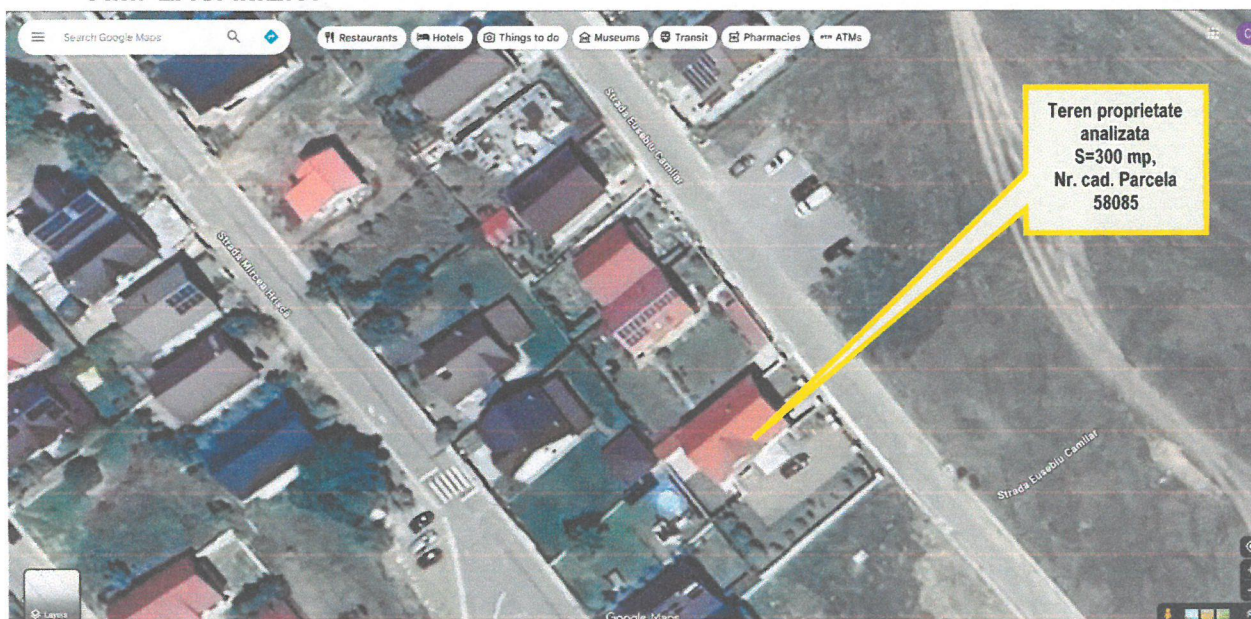
2. Analiza locatiei

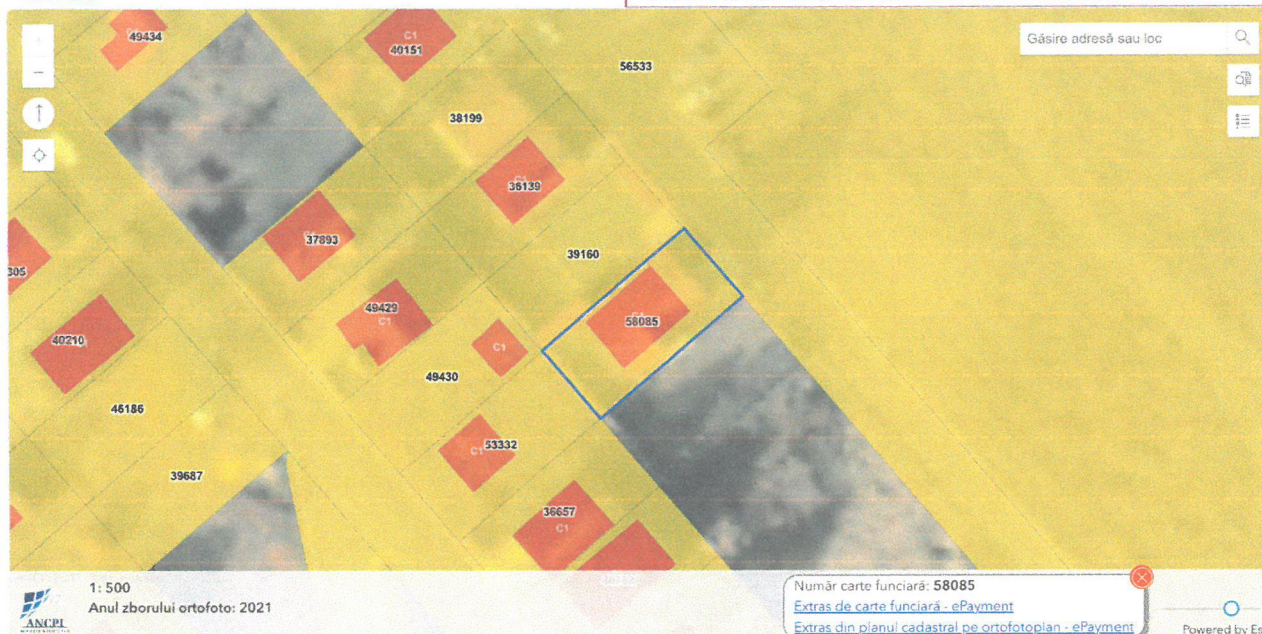
- Strada: Cu acces direct din str. Eusebiu Camilar, nr. 60 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 ml la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si transport public local.

Informatii specifice

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

AMPLASAMENT





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 partial in panta cu forma relativ regulata, imprejmuit.
- 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 – drum str. Eusebiu Camilar;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – Proprietate privata;
 - La V - Proprietate privata.

3. 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 15 - 50 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

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

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.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	25000	500	Utilitati in zona	23	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html	Periferic Burdujeni, zona OMV	38700		Curent electric, 774 apa-canal, gaz metan	20	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDvaqB.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						31
Minim						15.00
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 2020/2021 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 acestuia 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, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

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

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



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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 59,40%).

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

5.700 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 5.700 euro

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

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

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

5.700 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 informații eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.



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

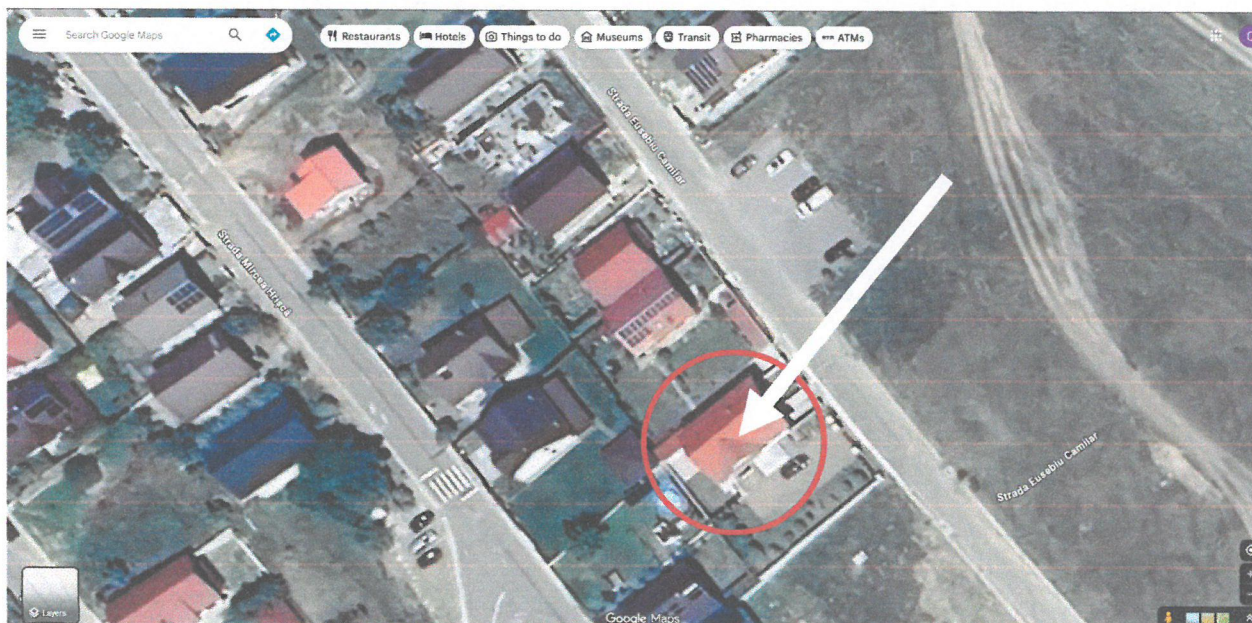
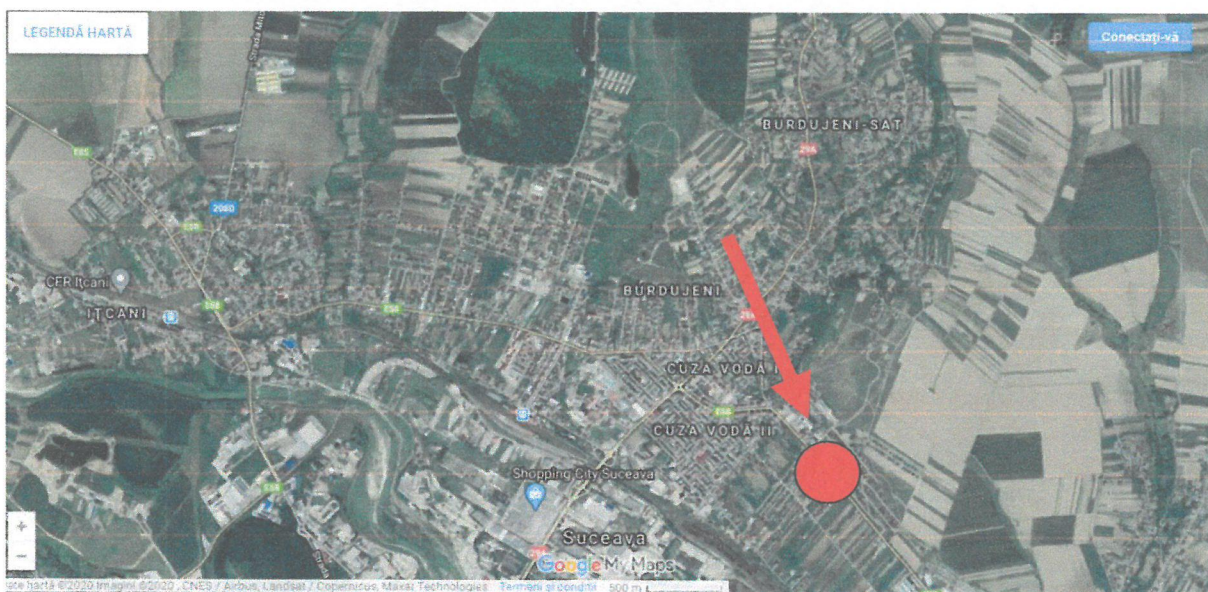
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

Ipoteze speciale

Nu sunt.



Anexa 2 – Harta amplasament proprietate





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

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri

Terenuri

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

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

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

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

PRET DE VANZARE:
Pret total:
12.500 EUR NEPLATITOR TVA

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pl. 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 SUPLIMENTARE:

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

☒ **CONTACTEAZA PROPRIETARUL**

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

Comparabila B


Imoradar24

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Blog

Anunț gratuit Cont nou Intra în cont

Burdujeni, Suceava



Salvează

BLITZ Romania

25.000 €

Vezi anunțul pe [Lakumetro.ro](#)

Publicat pe: 26 iul 2025

Actualizat pe: 30 iul 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Caută **creditul** potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Suprafață teren:

500 mp

Descriere

Raportează anunț

Teren Intravilan, 500 mp, zona Dealul Manastirii Burdujeni

Blitz Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan de 500 mp, cu un front stradal generos de 23 ml, situat in zona Dealul Manastirii Burdujeni, o zona in plina dezvoltare. Terenul este ideal pentru constructie rezidentiala, fiind situat aproape de magazine, scoli si alte facilitati urbane. Utilitatile (apa, canalizare, curent, gaz), se afla in imediata apropiere a parcelei. O oportunitate excelenta pentru investitie sau construirea casei dorite intr-un cartier linistit si modern. Cod oferta / ID BLITZ: P149802 Id intern: P149802 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

ID anunț: 4345641

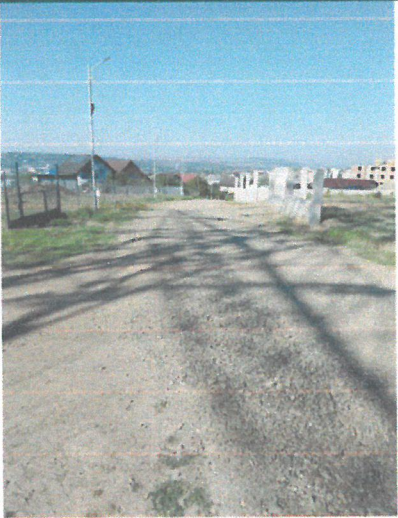
Actualizat în: 30 Iulie 2025

Suprafață teren:

500 mp

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299>

Comparabila C



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

38 700 €

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

terramat23
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 30 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Explorați-vă puterile

DESCRIERE

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

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

Comparabila D



Chat
 

 Contul tău
 [Adaugă anunț nou](#)



PRIVAT

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

[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

 **Dealul,**
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)

Publicitate

Postat 07 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Prețul e 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-IDvaqb.html>

Comparabila E



UNELTE
CONTUL MEU

Vanzari
Inchirieri
Ansambluri
Proprietati Noi
Proprietati de lux
Regim Hotelier
Agentii

Adauga Anunt

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

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

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


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

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



Detalii proprietate

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

Descriere

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!

Langa padure!

Deschidere peste 14 m la drum!

Curent electric pe quot;mosiequot;!

In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!

Aproape de oras!

Dotari

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

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

FISA TEREN

Data raport: 28.04.2026	
Curs BNR 1Euro = 5.0937	
Fisa Teren	MANOLACHE MARIUS-NECULAI
Teren intravilan c.c. CF 58085	
Adresa:	Suceava, str. Eusebiu Camilar, nr. 60, jud. Suceava
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Plan/Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Autorizație de construire	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299	https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html
Preț de oferta/vanzare €		12,500	25,000	38,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		17.86	50.00	50.00
Suprafata teren mp		700	500	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	500	774
Front stradal:	12.00 m	33 m	23 m	20 m
Raport laturi:	2.08	0.64	0.95	1.94
Topografie:	Plan/Panta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:



Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Pret oferta/vanzare €/mp			17.86	50.00	50.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-25%	-25%
	Abs		-3	-13	-13
Pret ajustat €			15	38	38
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-5	-11	-11
Pret ajustat €			11	26	26
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	26	26
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	26	26
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	26	26
Conditii de piata		Actuale (Aprilie 2026)	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	26	26
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	%		-5%	-5%	-10%
	Abs		-0.53	-1.31	-2.63
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		3%	3%	3%



	Abs		0.32	0.79	0.79
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0.00	0.00	0.00
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		10%	10%	0%
	Abs		1.06	2.63	0.00
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Ajustari	%		4%	2%	4%
	Abs		1.05	0.53	1.05
Front stradal:	12.00 m		33	23	20
Raport laturi:	2.08		0.64	0.95	1.94
Ajustari	%		-10%	-10%	-5%
	Abs		-1	-3	-1
Topografie:	Plan/Panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1.06	-2.63	-2.63
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		(1.06)	(2.63)	(2.63)
Pret ajustat €			9.34	21.00	18.90
Ajustare totală netă €			-6	-17	-19
Ajustare totală netă (%)			-38%	-44%	-50%
Ajustare totală brută €			11	24	22
Ajustare totală brută (%)			70.52%	65.00%	59.40%
Numar ajustari			8	8	7
Valoare estimata (€)		5.700 €			
Valoare estimata (€/mp)		18.90			
Valoare estimata (lei)		29.000 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C

Proces verbal de predare-primire a amplasamentului

Încheiat astăzi 23.05.2006

În prezența
 Primăria municipiului Suceava, reprezentată de MOROSAN MARIANA
 și MANOLACHE MANUELA în calitate de

Privind predarea, respectiv primirea amplasamentului cf. Legii 18,
 respectiv a lotului cu nr. 2384, conform planului de trasare a parcelelor,
 amplasament materializat astfel:

- 2384 2385 2351 2350

Învecinat astfel:

- la Nord: cu lotul DRUM
- la Est: cu lotul 119
- la Sud: cu lotul 137
- la Vest: cu lotul 113

Am predat,

Primăria Suceava

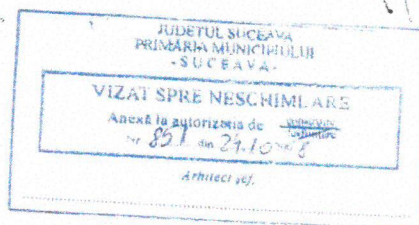
MOROSAN MARIANA

O.C.P.I. Suceava

[Signature]

Am primit,

MANOLACHE MANUELA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 851 din 24.10.2008

Urmare cererii adresate de [redacted]
cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA municipiul/orasul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Amurgului nr. 5 bl. 5
sc. [redacted] ap. [redacted] telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 35839 din 13/10/2008

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 :**

locuința D+P+M cu Sc= 91,58 mp, Sd= 275,64 mp, cu urmatoarea structura constructiva:
-fundatii continui din beton si elevatii din beton, pereti din zidarie realizati cu blocuri ceramice GVP,
planseu din beton armat peste demisol si parter si planseu din lemn peste mansarda, sarpanta din lemn
împrejurime: împrejurimea va respecta conturul proprietatii din planul cadastral vizat O.C.P.I.

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE si verificata conform legii. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, în funcție de valoarea reală rezultată. În caz contrar, va suporta penalitățile de întârziere prevăzute de legislatia in vigoare

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul _____ cod poștal _____
strada Calea Burdujeni nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
DN29, "Dealul Manastirii"

Cartea funciară _____
Fisa bunului mobil _____
sau nr cadastral 5295
Lucrari in valoare de 108179 RON

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 54/2008
elaborat de S.C. "FININVEST" S.R.L. cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna Suceava sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada Samoil Isopescu nr. 10 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 (formularul-model F.17) 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.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, 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.19) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4). 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.

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 cultural național.

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 _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8). Să desfășoare 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" (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 (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

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

14). 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.



SECRETAR,
Ioan Ciutac

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
Daniela Munteanu

Taxa de autorizare în valoare de 649 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26911 din 10/13/2008

Taxa OAR în valoare de 54 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26912 din 10/13/2008

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

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



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 (formularul-model F.17) 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.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, 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.19) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4). 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.

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 cultural național.

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 _____ 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" (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 (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

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

14). 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.



PRIMAR
Ion Lungu

SECRETAR
Ioan Ciutac

DIRECTOR EXECUTIV
Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
Daniela Munteanu

Taxa de autorizare în valoare de 649 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26911 din 10/13/2008

Taxa OAR în valoare de 54 RON, a fost achitată conform chitanței/OP nr. 26912 din 10/13/2008

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58085 Suceava

Nr. cerere	32519
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205434701



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str EUSEBIU CAMILAR , Nr. 60

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58085	300	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58085-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str EUSEBIU CAMILAR , Nr. 60	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:92 mp; Locuinta (D+P+M), edificata in anul 2008, Sd = 276 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
38052 / 09/06/2022			
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 3, din 26/01/2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. hotărâre nr. 198, din 03/09/2007 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, anexa nr. 1 la HCL;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat			
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 20372, din 08/06/2022 emis de Primăria municipiului Suceava;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/3		A1.1 / B.3, B.4, B.5
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 23, din 05/04/2013 emis de BIN ION LOSTUN;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8		A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16		A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16		A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
38052 / 09/06/2022			
Act Administrativ nr. contract de acodare a dreptului de folosință nr. 31316, din 09/10/2008 emis de Primăria municipiului Suceava;			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTApe durata existenței construcției		A1

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 58085 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

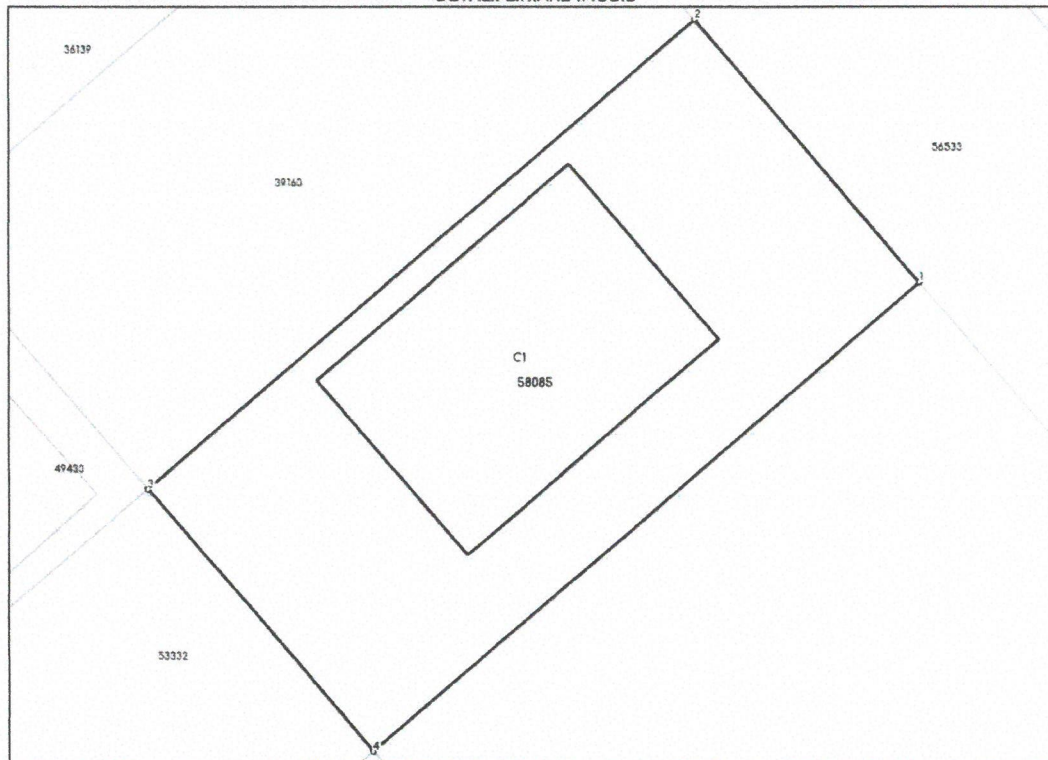
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58085	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58085-C1	construcții de locuințe	92	Cu acte	S. construita la sol:92 mp; Locuinta (D+P+M), edificata in anul 2008, Sd = 276 mp

Lungime Segmente

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



Carte Funciară Nr. 58085 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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,

30/03/2026, 14:45

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. 677/2001.

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1