



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 acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Bazelor, nr.3, proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere: Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Suceava Ec. Vasile Rîmbu, înregistrat sub nr. 37.372 din 20.07.2026 Raportul Serviciului cadastru, patrimoniu înregistrat sub nr. 37.373 din 20.07.2026

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

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

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

- H.C.L. Suceava nr. 240 din 21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren, proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

- H.C.L. Suceava nr. 99 din 31.03.2016 privind acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren, proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Bazelor, nr.3, proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL;

În conformitate cu prevederile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren, în suprafață de 103 mp (PC nr. 34649), teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Bazelor, nr.3, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2026, având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului proprietate a municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Bazelor, nr.3.

Art. 3. (1) Se aprobă valoarea suprafecei datorată, stabilită la nivelul sumei de 35.000 lei, respectiv 6.700 euro, cu recuperarea sumei în 5 ani.

(2) Plata suprafecei se face până la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul suprafecei se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3) Beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

Art. 4. Primarul municipiului Suceava prin Serviciul cadastru, patrimoniu și Direcția Financiar – Contabilitate și Buget vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie

A blue ink signature, likely of Paul Iftimie, written below the text.



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 37.572 din 20.07.2026

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1), alin. (2), alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(1) „Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficiala se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”

Conform H.C.L Suceava nr. 240 din 21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de superficie asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 32398 din 24.06.2026, a domnului Cosmaciuc Vasile, administrator la SC EXPROTERM SRL, cu sediul în Suceava, strada Calea Unirii, nr. 28, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 103 mp (PC nr. 34649), ocupat de construcția proprietate a societății.

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza H.C.L. Suceava nr. 99 din 31.03.2016 și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1179 din 10.10.2006, Serviciul Cadastru, Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2026 având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului, iar evaluatorul a evoluat terenul la nivelul sumei de 35.000 lei, respectiv 6.700 euro.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de superficie pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății SC EXPROTERM SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 103 mp (PC nr. 34649), proprietatea municipiului Suceava, situat în Suceava,

strada Bazelor, nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 7.000 lei/an, respectiv 1.340 euro/an.

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

PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU





MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 57.373 din 20.07.2026



RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 32398 din 24.06.2026, a domnului Cosmaciuc Vasile, administrator la SC EXPROTERM SRL, cu sediul în Suceava, strada Calea Unirii, nr. 28, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 103 mp (PC nr. 34649) , ocupat de construcția proprietate a societății.

Prin H.C.L Suceava nr. 240 din 21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin H.C.L. Suceava nr. 99 din 31.03.2016 privind acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren, proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Bazelor, nr.3 proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații de 7.885 lei, respectiv 1.751 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza H.C.L. Suceava nr. 99 din 31.03.2016 și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1179 din 10.10.2006, Serviciul Cadastru, Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2026 având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului, iar evaluatorul a evoluat terenul la nivelul sumei de 35.000 lei, respectiv 6.700 euro.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății SC EXPROTERM SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 103 mp (PC nr. 34649), proprietatea municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Bazelor, nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 7.000 lei/an, respectiv 1.340 euro/an.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1), alin. (2), alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(1) „Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”

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	
Întocmit	Slevoacă Alina	Consilier superior	

Legea. Păi meniu



Domnule Primar,

Subsemnatul ,

administrator Co. S.C. EXPLOATEM
SRL, RO15642785, rog prelungirea
contractului de acordare a dreptului
de folosință în suprafață de 103 m²
de pe Sta. BAZELOR Nr. 3, întrucât
este achitat debitul pe anul în curs.



NR: 32398
DATA: 24/06/2026
COD: 22AC6



dna Lighe
29.06.2026

TEL 

Acordat 919,08 €/v suprafață an 2026 cu ch. 146272/24.06.2026



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 959 din 20.04 2016

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINTĂ

Nr. 959 din 07/04/2016

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între:

1. **Municipiul Suceava**, reprezentata de **D-l Ion Lungu - Primar**, imputernicit prin dispozițiile art. 62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicata, sa reprezinte interesele unitatii administrativ teritoriale, în calitate de **proprietar** și

2. **S.C. «EXPROTERM» S.R.L. Suceava**, cu sediul în municipiul Suceava, str. Calea Unirii nr.28, jud. Suceava, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J33/655/2003, cod unic de înregistrare fiscal R 15642785, cont nr. RO02RZBR0000060007459269 deschis la Banca RAIFFEISEN Sucursala Suceava, reprezentantă prin dl. [REDACTED] în calitate de **administrator**, domiciliat în municipiul Suceava, [REDACTED],

s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință conform H.C.L. nr. 99 din 31.03.2016 și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1179/10.10.2006.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Cel de-al doilea, numit beneficiar, proprietar al construcției amplasată pe această parcelă de teren, dobândește dreptul de folosință asupra parcelei de teren proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 103 mp, situata în Suceava, strada Bazelor nr.3, teren ocupat de construcția proprietate dobândita conform contractului de vanzare cumparare menționat mai sus.

III. TERMENUL ACORDARII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Termenul de acordare a dreptului de folosință este de 10 ani, cu începere de la data de 01/04/2016 pana la data de 31/03/2026, cu posibilitate de prelungire.

IV. OBLIGATIILE FINANCIARE

Art.3. Indemnizația datorata anual (stabilita la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat) este de 788,5 lei/an, respectiv 175,1 euro/an. Această sumă va fi indexată anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecarui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului (cursul valutar la data evaluării terenului: 1 euro=4,5034 lei la data de 15.01.2015).

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.4. Sumele datorate se vor achita de către beneficiar, într-o singură rată anuală la data de 30 iunie a fiecărui an, în numerar la casieria Primariei Municipiul Suceava, sau în contul nostru nr. RO27TREZ59121A300530XXXX deschis la Trezoreria Suceava.

În cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale.

Art.5. Prima rată va fi achitată la data eliberării prezentului contract.

Art.6. Neplata sumelor datorate în termen de 30 de zile, autorizeaza pe proprietar a cere rezilierea

contractului si plata de daune.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.7. Obligațiile proprietarului:

- 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.

Art.8. Obligațiile beneficiarului:

- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;
- să plătească sumele datorate;
- să înregistreze contractul în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile de la data semnării acestuia;
- la sfârșitul contractului să restituie terenul în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună.

VII. DISPOZITII FINALE

Art.9. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.10. 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.11. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.12. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.13. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.14. 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.15. 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 niciun fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.16. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății sumelor datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.17. În perioada derulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare la zi.

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

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR
Ion Lungu

Viza control financiar preventiv
Siriteanu Mihaela Angelica

Vizat pentru legalitate,
cons.juridic
Olariu Mihaela

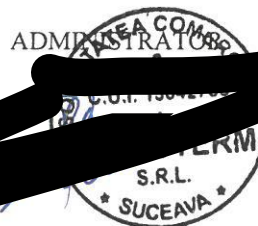
Director executiv,
Jitariuc Mihail

Sef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Intocmit,
Turcanu Floarea



BENEFICIAR,
SC EXPROTERM SRL





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Bazelor nr. 3 proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 10206/25.03.2016, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 10207/25.03.2016 și Raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil, ale HCL nr. 240/21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

În baza prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45 al.3 și ale art.121 alin. 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată.

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 103 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava str. Bazelor nr.3.

Art. 3.(1) Se aprobă indemnizația datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 7.885 lei, respectiv 1751 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

(2) Plata suprafeței se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul suprafeței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Natională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Pentru contractele încheiate după data de 30 iunie prețul suprafeței va fi achitat la data semnării contractului.

(3) Beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă prevederile HCL nr. 328/2015.

Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARSOVSCHI**



**Contrasemnare
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC**

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații: S.C. "AGROTOUR" S.A., cu sediul în Suceava, str. Eroilor nr. 66, camera 4, județul Suceava, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J33/1340/27.12.2004 reprezentată de asociatul unic LENȚA ECATERINA, domiciliată în Suceava, str. Cireșilor nr. 8A, județul Suceava, în calitate de vânzătoare și S.C. "EXPROTERM" S.R.L., cu sediul în Suceava, Calea Unirii, nr. 28, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J33/655/2003, având CUI R15642785 reprezentată de administratorul [REDACTAT] domiciliat în Suceava, [REDACTAT] județul Suceava în

calitate de cumpărătoare, s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare: ---

S.C. "AGROTOUR" S.A., reprezentată de [REDACTAT] VINDE S.C. "EXPROTERM" S.R.L., reprezentată de [REDACTAT], imobilul constând din centrală termică situată pe parcela de clădire nr.544 în suprafață de 103 mp situat în intravilan Burdujeni, str Bazelor, nr.3, județul Suceava, înscrise în cartea funciară nr. 6317 a comunei cadastrale Burdujeni, dobândit în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 754/27.07.2006 autentificat de BNP Mihai Curcă din Suceava.

Prețul vânzării este de 49.500 EURO, echivalent a 174.299,4 lei RON fără TVA (care nu se plătește, operând taxarea inversă) pe care vânzătoarea îl va primi integral de la cumpărătoare în termen de 7 zile calendaristice începând cu data autentificării prezentului contract prin ordin de plată în contul nr. RO86BRDE340SV09192043400 vânzătoarei deschis la BRD Sucursala Suceava.----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că am luat cunoștință de prevederile art. 6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998, precum și ale legii privind combaterea evaziunii fiscale. -----

Imobilul se vinde liber de sarcini și declarăm că nu a fost scos din circuitul civil, în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, garantând pe cumpărătoarea contra oricăror evicțiuni totale sau parțiale. -----

Cumpărătoarea intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul achitării integrale a pretului. -----

Consimțim la intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătoarei, astfel cum s-a prevăzut în acest act, lucrările de publicitate imobiliară fiind în sarcina notarului public. -----

Impozitele și taxele aferente imobilului sunt achitate la zi, așa cum reiese din certificatul fiscal nr. 122647/09.10.2006 emis de Primăria Municipiului Suceava, iar de la această dată privesc pe cumpărătoare. Taxele perfectării actului vor fi suportate de către societatea vânzătoare.-----

S.C. "EXPROTERM" S.R.L., reprezentată de COSMACIUC VASILE, cumpără de la S.C. "AGROTOUR" S.A., reprezentată de LENȚA ECATERINA imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în acest act. Știm că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, cunoaștem proveniența lor, înțelegând să-l dobândesc în acest fel.-----

Noi, LENȚA ECATERINA și COSMACIUC VASILE, declarăm că am citit în întregime conținutul prezentului contract, pe care îl înțelegem, ni-l asumăm și îl semnăm. -----

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public MIHAI CURCĂ, azi, data autentificării, în șase exemplare din care cinci s-au eliberat părților. -----



VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTOARE,



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC MIHAI CURCĂ
Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, Nr.20, jud. Suceava

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1179.....
Data: 10-10-2006

În fața mea, MIHAI CURCĂ, notar public, s-au prezentat:

1. [redacted] domiciliată în Suceava, st. [redacted] județul Suceava, identificată cu buletin de identitate seria B.C. nr. [redacted] eliberat de Poliția Suceava; (CNP [redacted])

2. [redacted] domiciliat în Suceava, [redacted] județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de Poliția Suceava; (CNP [redacted])
care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul articolului 8 litera b din Legea nr. 36/95,
SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

S-a taxat cu Lei
S-a taxat cu Lei
S-a taxat cu Lei
S-a taxat cu Lei

1627,00 taxă aut. cu bon fiscal nr.OP.....
698,00 taxă publ. imobil. PI06 cu bon fiscal nr.OP.....
2111,00 onorariu cu bon fiscal nr.OP.....
5,00 timbru judiciar



ROMÂNIA
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SUCEAVA

Nr. din

ÎNCHEIERE

În baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. la data de de către notarul public Mihai Curcă din Suceava s-a intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului identificat prin parcela cadastrală nr. 544 înscrise în Cartea Funciară nr. 6317 a comunei cadastrale Burdujeni în favoarea **S.C. "EXPROTERM" S.R.L., Suceava.**

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Registrator,

Asistent – registrator

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de
 - 10 Iulie 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



- Iulie 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.

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII" amplasat în Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava

**10.07.2026****Către: Primaria Municipiului Suceava**

Subiect: Raport de evaluare PROPRIETATE IMOBILIARA – Teren intravilan „curti-constructii” în suprafața de 10104 mp, propus pentru acordarea dreptului de suprafață în favoarea companiei S.C. EXPROTERM S.R.L. – amplasat în Mun. Suceava, cart. Burdujeni, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava.

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului 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 proprietății evaluate este următoarea:

6.700 EURO sau 35.000 (RON)

(SasemiisaptesuteEuro) sau (TreizeciscincimiiLei)

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 "curti-construcții" în suprafața de 104 mp) la data de 10.07.2026 pentru un curs BNR de 5,2337 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
CONT 211.1 - Terenuri		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Mun. Suceava, cart. Burdujeni, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții cu nr. cad. Parcela 34649/UAT Suceava) în suprafața de 104 mp		35.000	6.700

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- 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. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

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

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea transmiterii dreptului de folosinta (contract de superficie).

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 104 mp, amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Burdujeni, str. Bazelor, nr. 3 - zona mediana. Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Expertul evaluator Ing. Constantin Pirvulescu in data de 10.07.2026 - in prezenta d-lui Cozmaciuc Vasile (administrator compania Exproterm SRL – proprietar al constructiei edificate pe terenul analizat).

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.

5. Data evaluarii

10.07.2026 care este si data intocmirii Raportului de evaluare.

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 10.07.2026 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

7. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Implementare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate cum ar fi :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.storia.ro

8. 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, suprafete, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

9. 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.

10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2025

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.

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



II. PREZENTAREA DATELOR

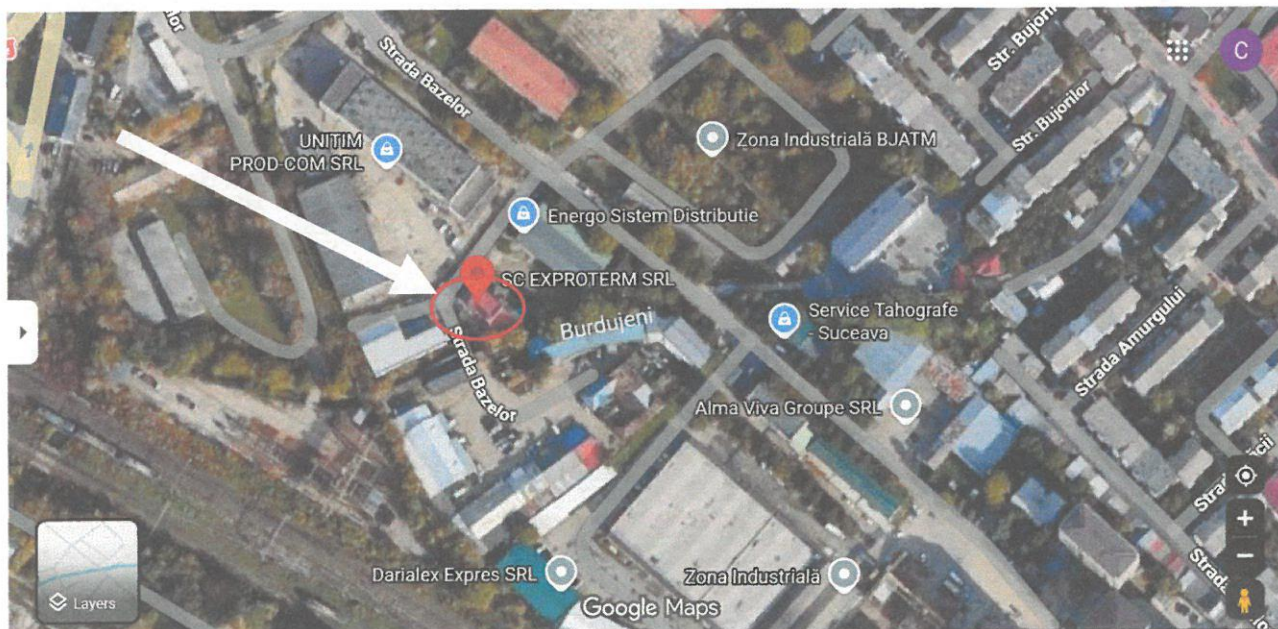
1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 104 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 71749/26.11.2019, CF 34649/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona.
- Mentionam faptul ca pe terenul analizat este edificata o constructie apartinand companiei SC EXPROTERM SRL.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii” pe care este edificata o constructie.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Burdujeni, str. Bazelor, zona fostului BAJTM Suceava.





- Strada: Cu acces indirect din str. Bazelor, - asfaltata, cu doua sensuri de mers (se racordeaza la str. Calea Unirii).
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta – industrială&comercială, caracterizată prin construcții de tip industrial - hale/depozite, spații comerciale și sedii firme.
- Proprietatea imobiliară evaluată se află în zona mediană a mun. Suceava, cart. Burdujeni, adiacent zonei industriale "BJATM".

Vecinatati:

- SC ENERGO SISTEM DISTRIBUTIE SRL;
- SC ALMA VIVA GROUPE SRL;
- SC UNITIM PROD-COM SRL;
- SERVICE TAHOGRAFE SUCEAVA;
- DARIALEX EXPRES SRL etc.

3. Teren

- | | |
|---------------------------|--|
| 3.1 Suprafata | Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren construit) in suprafata totala de 103 mp (din acte) si 104 mp (masurat). |
| 3.2 Geografia | Terenul este in plan cu forma regulata (constructie pe teren). |
| 3.3 Strada / Front public | Terenul nu are deschidere la drumul de acces.
Proprietatea adiacenta terenului analizat este imprejmuita cu gard. |
| 3.4 Limite | Relieful proprietatii este in plan, iar forma este regulata. |



- La N – Teren Mun. Suceava;
- La S - drum;
- La E – Teren Mun. Suceava;
- La V - drum.

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 este construit integral – o cladire edificata pe teren.

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 industriala/prestari servicii situate in zona imobiliara mediana a cart. Burdujeni din mun. Suceava (zona industriala BJATM), str. Bazelor.

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

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

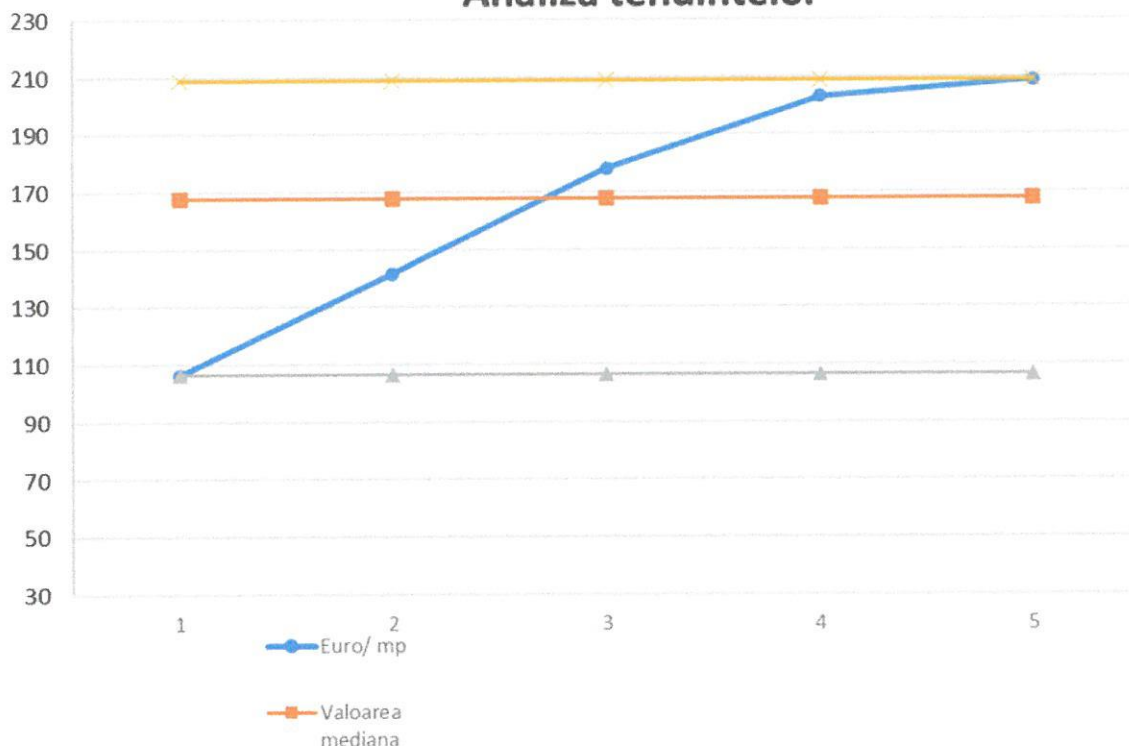
3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare in zona analizata se situeaza in intervalul 100 - 200 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

ANALIZA PRETURILOR PENTRU TERENURI DIN ZONA BURDUJENI A MUNICIPIULUI SUCEAVA										
Localitate	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim(euro/mp)
Suceava, cart. Burdujeni, zona rezidentiala	498	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, fundatie inceputa ptr. o locuinta	52900	106	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-498-mp-in-burdujeni-IDH68k?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9fx5cb8a5fc	167.5	106.2	209
Suceava, cart. Burdujen, str. Gh. Doja	424	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, bloc de locuinte	60000	142	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-424-mp-intravilan-gheorghe-doja-burdujeni-IDAyGM?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9fx5cb8a5fc	167.5	106.2	209
Suceava, cart. Burdujen, zona gara	320	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential - comercial/afaceri	57000	178	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-320-mp-intravilan-zona-gara-burdujeni-IDH5NK	167.5	106.2	209
Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Unirii, zona showroom ROVERE	1108	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, bloc de locuinte sau comercial	225000	203	https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/suceava/oportunitate-investitie-teren-calea-un-2045636	167.5	106.2	209
Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Unirii	1150	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, birouri sau comercial	240000	209	https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-60044	167.5	106.2	209



Analiza tendintelor



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 atributurile productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concludiza ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta



pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.

- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2025 piata a cunoscut "turbulente" secventiale care depind in principal de criza economica actuala.

- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva

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

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

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

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 / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, 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 comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

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



are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 47,50%).

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

6.700 euro echivalent a 35.000 lei

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

6.700 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 cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri.

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

6.700 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
ing. Constantin Pirvulescu



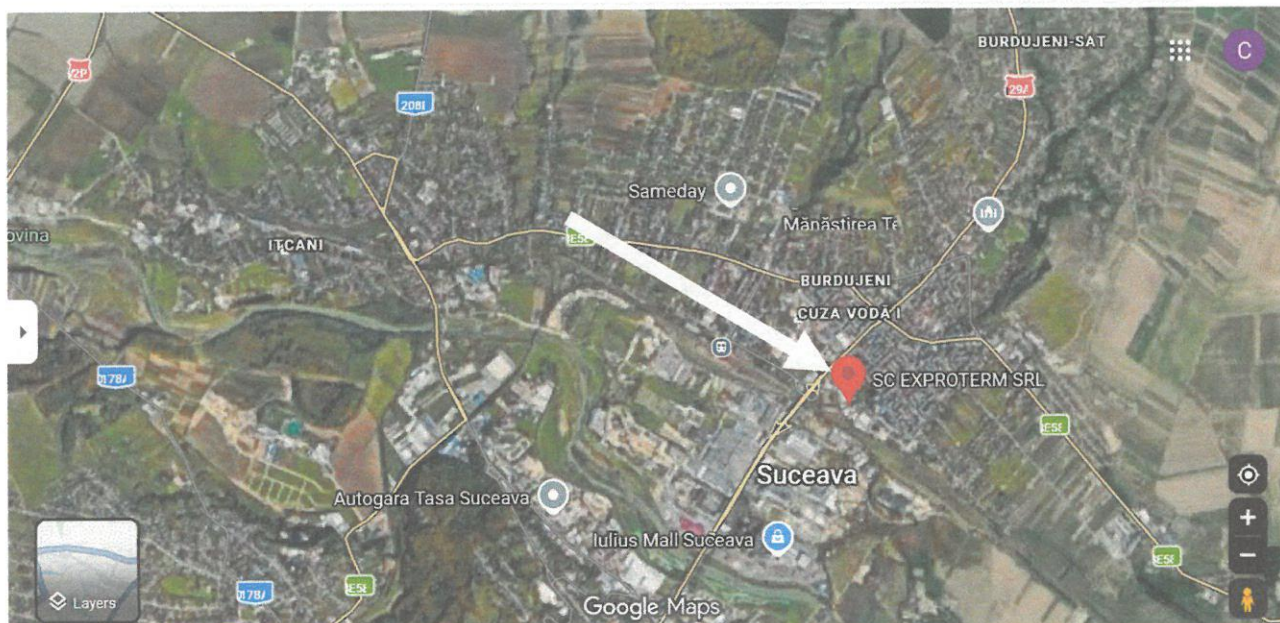
Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise 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 dacă 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 estimările 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.

Anexa 2 – Harta amplasament proprietate





PICOEVAL EXPERT

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

Nr. cad. Parcela 34649/UAT Suceava

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





Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces



Vedere teren







Anexa 4 – Comparabile teren Comparabile teren cartier Burdujeni

Comparabila A

storia

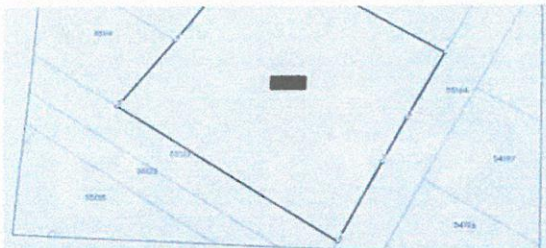
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

BLITZ >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Date referitoare la teren

Tip	Categorie	Suprafață	Tara	Parcelă	Nr. topu	Observații / Referințe
DA	DA	498				

Tip: Relevu

seor sunt obținute din proiecte în plan.

Termin: X/Y Punct: Lună/an

Teren intravilan de 498 mp în Burdujeni

52 900 € 106 €/m²

BLITZ Romania

BLITZ

Afășează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	498 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan de 498 mp, situat în zona Burdujeni, cu front de 21 mp și acces la drumul public.

Utilitățile sunt la frontul terenului, fiind case racordate în vecinătate.

Pe imobilul-teren a fost începută o construcție (cu autorizație de construire - 2018, neprelungită), pentru care a fost turnată temelia (având un subsol cu 3 încăperi și un puț/fântână) și gard împrejmuitoar (cu fire electrice încorporate pentru iluminat).

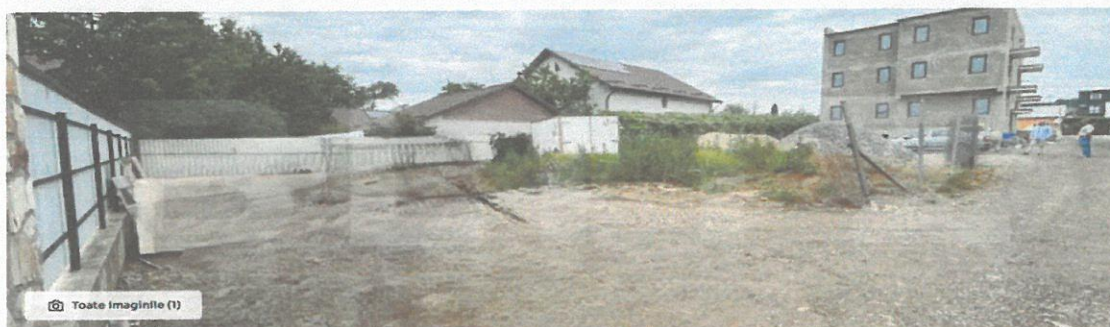
Vă așteptăm pentru vizionare!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-498-mp-in-burdujeni-IDH68k?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9fx5cb8a5fc

Comparabila B

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII" amplasat în Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava

PAGINA 25



Teren 424 mp intravilan , Gheorghe Doja Burdujeni

60 000 € 142 €/m²



BLITZ Romania

BLITZ

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	424 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana +
Dimensiuni:	424 mp +
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	câmp deschis +
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz Imobiliare prezinta un teren de 42104 mp situat în Burdujeni, pe strada Gheorghe Doja, ideal pentru construcția unei clădiri P+2, spațiu de birouri, casă personală sau duplex. Locația avantajoasă oferă acces facil la principalele puncte de interes din zonă, asigurând o bună vizibilitate și accesibilitate. Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare: apă, gaz, electricitate și canalizare, fiind pregătit pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial sau comercial. Suprafața generoasă permite flexibilitate în designul construcției, iar zona liniștită și bine cotate asigură un mediu propice atât pentru locuit, cât și pentru activități profesionale. Oportunitate excelentă pentru investiție într-o zonă în plină dezvoltare.
 Va așteptam la vizionare !

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-424-mp-intravilan-gheorghe-doja-burdujeni-IDAyGM?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9fx5cb8a5fc

Comparabila C

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

Contul meu
 Adaugă anunț

BLITZ >
 < Înapoi
 Distribuie
 Salvează



Toate imaginile (2)

Teren 320 mp intravilan, zona Gara Burdujeni
57 000 € 178 €/m²


BLITZ Romania
 BLITZ
 Apăsoază numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	320 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz va ofera la vanzare un teren de vânzare – 320 mp, intravilan, zon Gara, Burdujeni, ideal pentru investiție. Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru dezvoltare rezidențială, comercială sau investiție pe termen lung. Situat într-o zonă accesibilă și în continuă dezvoltare, în Burdujeni, terenul beneficiază de următoarele avantaje:

Suprafață: 320 mp – suficient de mare pentru a susține multiple proiecte sau pentru a fi parcelat conform necesităților.

Tip teren: intravilan – perfect pentru construcții, fără necesitatea schimbării destinației terenului.

Localizare: zonă urbană, cu acces facil la drumuri asfaltate, utilități și transport public.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-320-mp-intravilan-zona-gara-burdujeni-IDH5NK>

Comparabila D



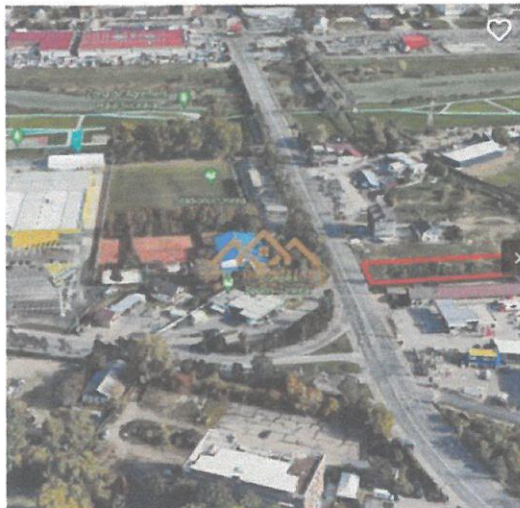
DE VANZARE

DE INCHIRIAT

LICITATII ONLINE

UTILE

[Terenuri de vanzare](#) / [Terenuri de vanzare in Suceava](#) / [Serpentine](#)



★★★★★
225.000 €

Salvează alertă preț

Oportunitate investitie | Teren | Calea Unirii

Serpentine, Suceava

SOLICITĂ VIZIONARE



Suprafață
1.108 mp

Preț / MP
203 €

Caracteristici

- ✓ Fronturi: 2
- ✓ Localizare: intravilan
- ✓ Deschidere: 16 ml
- ✓ Strazi: asfaltate
- ✓ Acces utilitati: pe teren
- ✓ Curent trifazic apa canalizare
- ✓ Vecinatati spatii: autobuz zona

Descriere

Ebyc Imobiliare va prezinta o oportunitate unica de investitie - un teren intravilan de 1108mp situat pe Calea Unirii, langa magazinul Rovere!

Plasat intr-o zona intens tranzitata, terenul beneficiaza de un imens potential comercial, fiind ideal pentru diverse proiecte de dezvoltare.

Exista posibilitatea de bransare la toate utilitatile (apa, canalizare, energie electrica, gaz) si dispune de o deschidere de 16m.

Pentru informatii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, va invitam sa ne contactati fara ezitare!

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/suceava/oportunitate-investitie-teren-calea-un-2045636>

Comparabila E

Calea Unirii | teren intravilan | posibilitate investitie | stradal

📍 Suceava, Burdujeni

ID: P74093 👁 898



Calea Unirii | teren intravilan | posibilitate investitie | stradal

240.000€



S. teren:

1150.00 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Nr. fronturi:

1

Regim inaltime:

P

ID Anunt: P74093

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 2% din valoarea tranzactiei.

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN de 1150 mp situat in Suceava, cu deschidere la Calea Unirii.

Terenul este foarte aproape de toate utilitatile necesare, precum si de centrele comerciale si mijloacele de transport in comun.

Va asteptam sa il vizionam impreuna!

Agent: Rusu Sebastian

KING IMOBILIARE

 Acoperire Nationala

+40374451094

cosmin@kingimobiliare.ro

Contacteaza-ma

Utilitati

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Utilitati in zona

<https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-60044>

Fisa Teren	
Teren intravilan curti-constructii	
Adresa:	Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata
Suprafata (mp):	104
Destinatie/Utilizare:	comercial-afacerii/prestari servicii
Utilitati:	Apa, canalizare, curent electric, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	-
Topografie:	Plan
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)	Constructie pe teren
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A oferta	Comp. B oferta	Comp. C oferta
Tipul tranzactiei				
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-498-mp-in-burdujeni-IDH68k?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9f65cb8a5fc	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-424-mp-intravilan-gheorghe-doja-burdujeni-IDAYGM?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19e0cbc3e9f65cb8a5fc	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-320-mp-intravilan-zona-gara-burdujeni-IDH5NK
Pret de oferta/vanzare €		52,900	60,000	57,000
Pret de oferta/vanzare €/mp		106	142	178
Suprafata teren mp		498	424	320
Localizare (Cartier/Zona):	Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3	Suceava, cart. Burdujeni, zona rezidentiala	Suceava, cart. Burdujen, str. Gh. Doja	Suceava, cart. Burdujen, zona gara
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat
Destinatie/Utilizare:	Comerciala-afaceri	Pretabil rezidential, fundatie inceputa ptr. o locuinta	Pretabil rezidential, bloc de locuinte	Pretabil rezidential - comercial/afaceri
Utilitati:	Apa-canalizare, electricitate, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii
Suprafata (mp):	104	498	424	320
Front stradal:	Fara	optim	optim	optim
Raport laturi:	-	-	-	-
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)	Constructie pe teren	fundatie constructie	fara	fara

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	104		498	424	320
Pret oferta/vanzare €/mp			106	142	178
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-15%	-20%
	Abs		-11	-21	-36
Pret ajustat €			96	120	143
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - ptr. Contract de supraficie	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-25%	-25%	-25%
	Abs		-24	-30	-36
Pret ajustat €			72	90	107
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			72	90	107
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			72	90	107
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			72	90	107
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			72	90	107
Localizare (Cartier/Zona):		Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3	Suceava, cart. Burdujeni, zona rezidentiala	Suceava, cart. Burdujen, str. Gh. Doja	Suceava, cart. Burdujen, zona gara
Ajustari	%		0%	0%	-10%
	Abs		0	0	-11
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):		strada asfaltata	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		comercial-afacerii/prestari servicii	Pretabil rezidential, fundatie inceputa ptr. o locuinta	Pretabil rezidential, bloc de locuinte	Pretabil rezidential - comercial/afaceri
Ajustari	%		10%	10%	5%

RAPORT DE EVALUARE "TEREN INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII" amplasat in Mun. Suceava, str. Bazelor, nr. 3, jud. Suceava



	Abs		7	9	5
Utilitati:		Apa-canalizare, electricitate, gaz metan	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii
Ajustari	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	104		498	424	320
Ajustari	%		-20%	-20%	-15%
	Abs		-14	-18	-16.0
Front stradal:	Fara		optim	optim	optim
Raport laturi:	-		-	-	-
Ajustari	%		0%	0.0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Plan		plan	plan	plan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)		Constructie pe teren	fundatie constructie	fara	fara
Ajustari	%		0%	-5%	-5%
	Abs		0	-5	-5
Pret ajustat €			65	77	80
Ajustare totală netă €			-31	-44	-62
Ajustare totală netă (%)			-33%	-36%	-44%
Ajustare totală brută €			45	62	73
Ajustare totală brută (%)			47.50%	51.25%	51.25%
Numar ajustari			3	4	5
Valoare estimata (€)		6,700 €			
Valoare estimata (€/mp)		65 €/mp			
Valoare estimata (lei)		35,000 lei			

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A



Anexa 6 – Documente



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Bazelor nr. 3 proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 34.117/20.11.2015, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 34.118/20.11.2015 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil, ale HCL nr. 240/21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

În baza prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art.45 al.3 și ale art.121 alin.2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 103mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM SRL.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 1 an cu posibilitate de prelungire.

Art. 2. Prețul suprafeței se va stabili printr-un raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE MONACHE



Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 328 din 26 noiembrie 2015



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34649 Suceava

Nr. cerere **71749**
Ziua **26**
Luna **11**
Anul **2019**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6317 Burdujeni
Nr. cadastral vechi: 544

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Bazelor, Nr. 3, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34649	Din acte: 103 Masurata: 104	cart Burdujeni str.Bazelor nr.3

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34649-C1	Loc. Suceava, Str Bazelor, Nr. 3, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 104 mp; mansardare si modernizare cladire cu destinatia laborator testari materiale si analize tehnice

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33446 / 30/11/2009	
Act Notarial nr. 1179, din 10/10/2006 emis de BNP MIHAI CURCA (RF 17432/10.10.2006) (act administrativ nr. 372/17-06-2009 emis de PRIMARIA SUCEAVA; act administrativ nr. 141/22-10-2009 emis de SC REVINE SRL SUCEAVA; act administrativ nr. 21.10.2009 Primaria Suceava);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- mansardare si modernizare cladire cu destinatia laborator testari materiale si analize tehnice, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC EXPROTERM SRL - CU SEDIUL IN SUCEAVA, CALEA UNIRII, NR. 28, CIF:15642785
5475 / 22/02/2011	
Act Notarial nr. contract de garantie reala imobiliara nr. 463, din 22/02/2011 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA SUCEAVA;	
B4	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare a imobilului 1) RAIFFEISEN BANK S.A.
41512 / 07/12/2012	
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 3, din 26/01/2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat
2304 / 25/01/2013	
Act Notarial nr. contract de ipoteca 323, din 25/01/2013 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA;	
B6	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare a imobilului 1) RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820, Agentia Burdujeni

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4667 / 16/02/2011	
Act Administrativ nr. contrcat de acordare a dreptului de folosință nr. 35584, din 10/11/2006 emis de Primăria municipiului Suceava;	

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formulari nr. 100/2019, 1.1



Carte Funciară Nr. 34649 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ începând cu data de 10.10.2006 până la data de 01.01.2015 1) S.C. EXPROTERM S.R.L. , CIF:15642785	A1
5475 / 22/02/2011		
Act Notarial nr. contract de garanție reală imobiliară nr. 463, din 22/02/2011 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA SUCEAVA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 RON plus dobânzile, comisioanele, majorările, penalitățile și orice alte sume datorate 1) RAIFFEISEN BANK S.A. , CIF:RO 361820	A1.1
2304 / 25/01/2013		
Act Notarial nr. contract de ipoteca 323, din 25/01/2013 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:81000 RON ce reprezintă suma majorată a facilității de la suma de 60.000 ron până la suma de 81.000 ron, și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit 1) RAIFFEISEN BANK SA , CIF:361820, Agentia Burdujeni, Suceava	A1.1
2611 / 29/01/2013		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 0146, din 17/01/2012 emis de Primăria municipiului Suceava;		
C4	Se notează existența contractului de închiriere nr. 0146, din 17.01.2012, încheiat între Primăria municipiului Suceava și S.C. EXPOTERM S.R.L.	A1, A1.1



Carte Funciară Nr. 34649 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

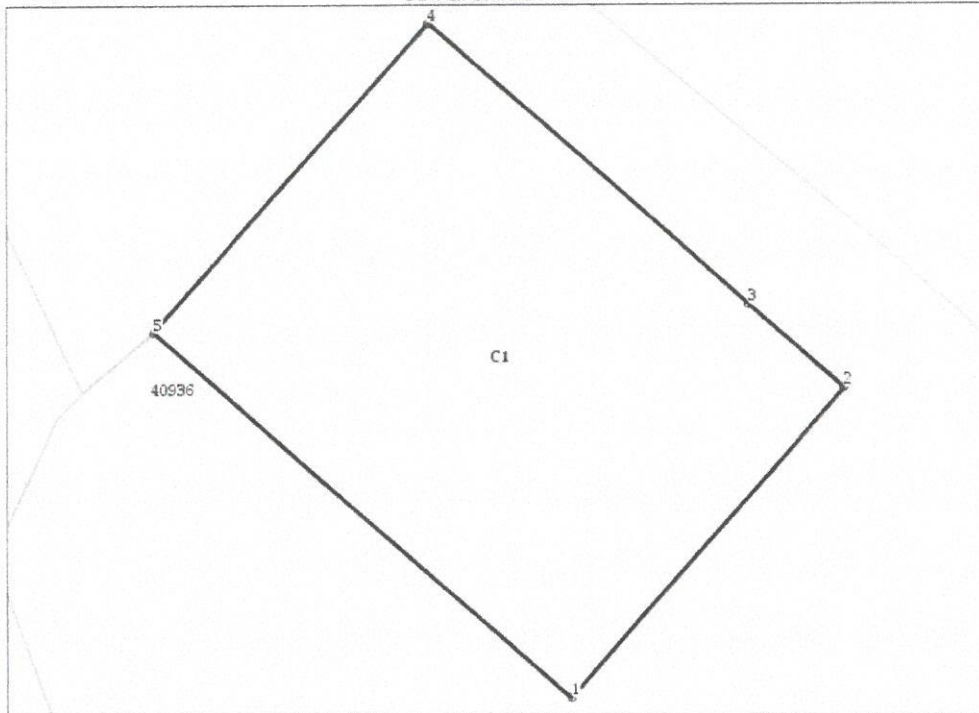
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34649	Din acte: 103 Masurata: 104	cart Burdujeni str.Bazelor nr.3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	104	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34649-C1	construcții industriale și edilitare	Din acte: 103 Masurata: 104	Cu acte	S. construita la sol:104 mp; mansardare și modernizare cladire cu destinația laborator testari materiale și analize tehnice

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.799
2	3	2.714
3	4	9.086



Carte Funciară Nr. 34649 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	8.801
5	1	11.8

** 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,

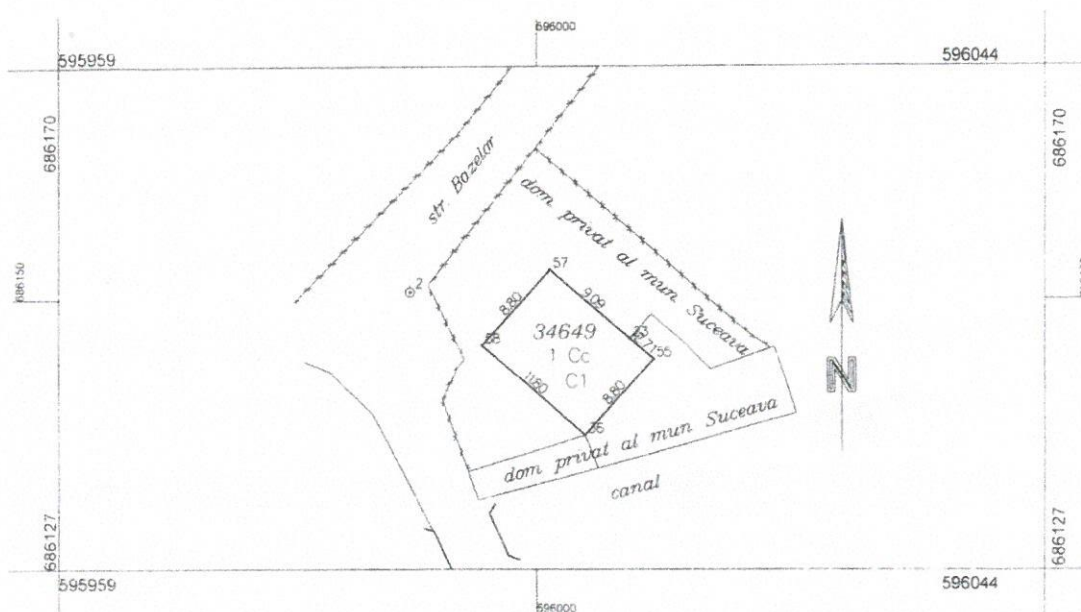
26/11/2019, 08:46



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
34649	104	Str. Bazelor nr. 3, Suceava	
Cartea Funciara nr.	34649	UAT	SUCEAVA



A. Date referitoare la teren				
Nr parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	103	4378	100% ocupat de construcție
TOTAL:		103	4378	
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
CI	CIE	103	361201	Laborator de testări materiale și analize tehnice
TOTAL:		103	361201	
INVENTAR DE COORDONATE			Executanț, Semnătura și stampilă  Data 12.04.2012 Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători Recepționat, Nume, Prenume, semnătura și data	
Sistem de proiecție: STEREO 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
57	596001.158	686152.533		
58	595995.310	686145.956		
36	596004.178	686138.171		
23	596007.986	686146.538		
55	596010.025	686144.747		
Suprafața totală măsurată = 104 mp Suprafața din act = 103 mp				