



Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Mircea Hrișcă, nr. 56, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 08 Septembrie 2025

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu,
Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM



- Septembrie 2025 -



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 08.09.2025 pentru un curs BNR de 5,0787 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
	LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Mircea Hrișcă, nr. 56, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp, Nr. cadastral parcela 38695 /UAT Suceava	27.900	5.500

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. 2, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Mircea Hrișcă, nr. 56, 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

08.09.2025 – care este si data redactarii raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 05.09.2025 de catre evaluator atestat ANEVAR – Ing. 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.

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- 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
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

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;



- **Standarde pentru utilizări specifice**
-Fara

- Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025 - Nu este cazul.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

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).
- 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 63063/19.08.2025, emitent OCPI Suceava, CF 38695/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 649/22.09.2007;
 - Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor nr. 649/26.09.2016.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (edificate pe teren o locuinta si anexe gospodaresti).

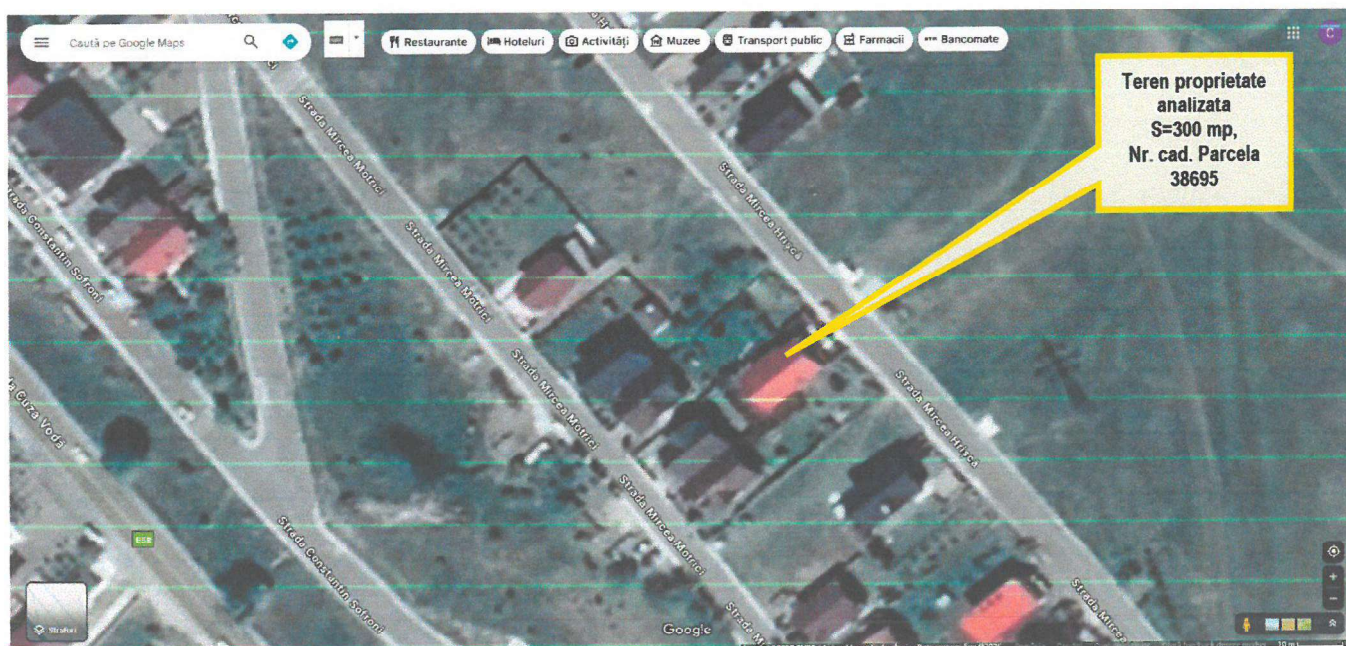
2. Analiza locatiei

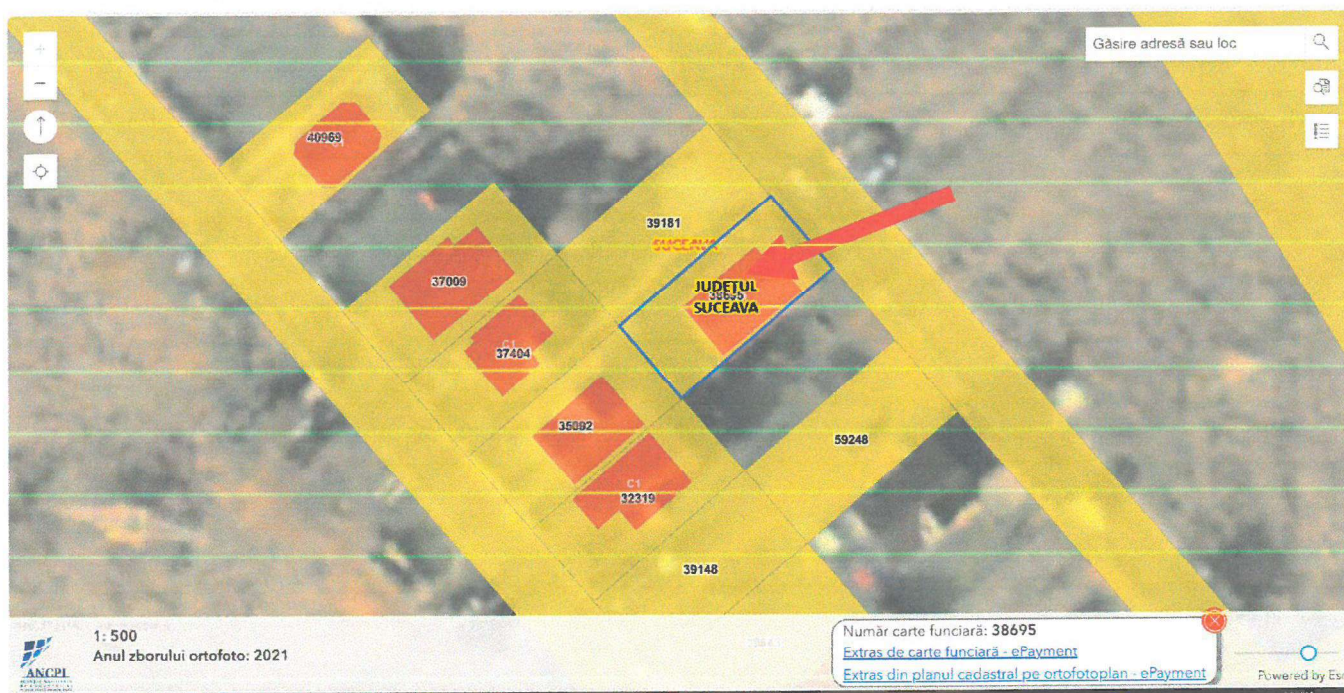
- Strada: Cu acces direct din str. Mircea Hrișcă, nr. 56 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 350 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si transport public local.

Informatii specifice

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

AMPLASAMENT





3. Teren

3.1 Suprafata

Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este edificata o locuinta si anexe gospodaresti.

3.2 Geografia

Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata

3.3 Strada / Front public

Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Mircea Hrișcă) – 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 Mircea Hrișcă;
- La S - Proprietate privata;
- La E – Proprietate privata;
- La V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

• Imbunatatiri

La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era 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	774	Curent electric, apa-canal, gaz metan	20	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivagb.html	Periferic Burdujeni, zona periferica "Tarinca"	99500	4139	Utilitati in zona	16	24.04
https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html	Periferic Burdujeni, zona periferica Burdujeni Sat (langa padure)	40500	2700	Utilitati in zona	14	15.00
Media						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 2019/2020 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, 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/oferte față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/oferte comparabilelor.



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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 61,5%).

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

5.500 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

5.500 euro

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

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

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

5.500 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si

prevederile prezentului raport;

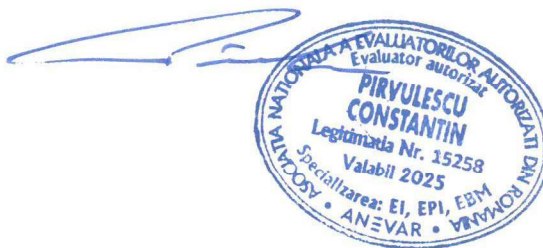
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

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

Evaluator autorizat –
Membru titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
ing. Constantin Pirvulescu

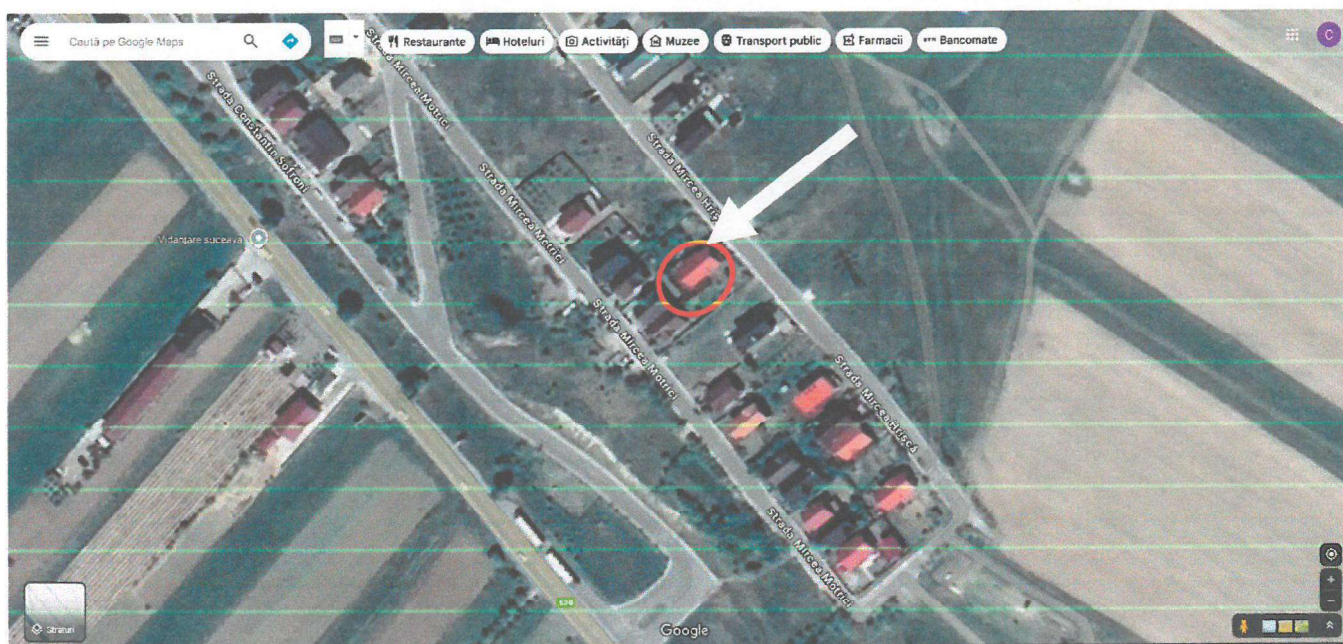


Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- 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 neconcordantele 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.

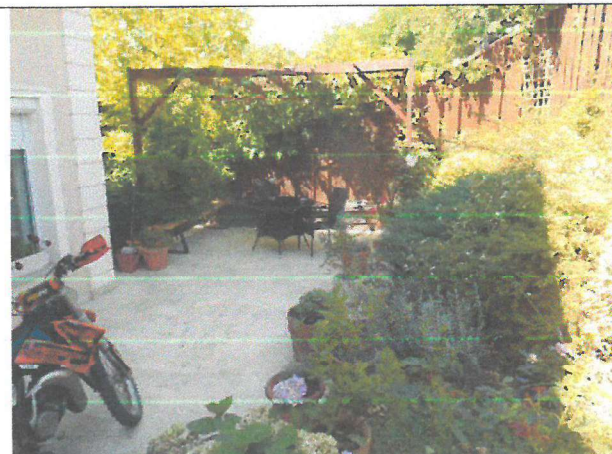


Anexa 3 – Documentar foto

Acces si vecinatati



Vedere teren





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

Comparabila A

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

Terenuri

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

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

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

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

PRET DE VANZARE:
 Pret total:
12.500 EUR NEPLATITOR TVA

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII GENERALE:

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

UTILITATI:

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

DRUMURI DE ACCES:
☒ Asfaltate

UTILITATI:

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

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII 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>

Burdujeni, Suceava



BLITZ Romania

25.000 €

[Vezi anunțul pe LaZumate.ro](#)

Publicat pe 28 iul 2025

Actualizat pe 30 iul 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Cauți 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

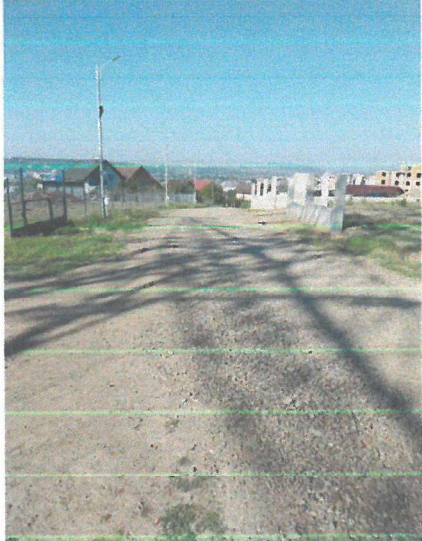
<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299>



Chat
 

 Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT


terramat23
 Pe OLX din aprilie 2023
 Activ pe 30 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Suceava,
 Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR
 Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
 este aplicabilă.

Arată mai multe

Publicitate

Explorați-vă puterile

Postat 23 ianuarie 2025

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

38 700 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 774 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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



Comparabila D



Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT

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

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Dealu,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat: 01 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Pretul 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-IDivagb.html>

Comparabila E


VDI

[Inapoi](#)

[UNEFTE](#)
[CONTUL MEU](#)

[Vanzari](#)
[Inchirieri](#)
[Ansambluri](#)
[Proprietati Noi](#)
[Proprietati de lux](#)
[Regim Hotelier](#)
[Agentii](#)

[Adauga Anunt](#)

[Acasa](#) / [Terenuri de vanzare](#) / [Terenuri de vanzare judetul Suceava](#) / [Terenuri de vanzare Suceava](#) / [Terenuri de vanzare Burdujeni](#)

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



40.500 EUR **fa o oferta** **Alerta pret**

Imobiliare Premium
 Suceava la [Imobiliare Suceava Premium](#)
 0722... [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


SoftimobiliariCRM
 INNOVATION IS HERE

Detalii proprietate

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

Descriere

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!

Langa padure!

Deschidere peste 14 m la drum!

Curent electric pe quot;mosiequot;!

In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!

Aproape de oras!

Dotari

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

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



Data raport: 08.09.2025 Curs BNR 1Euro = 5.0787	
Fisa Teren	BRUJA DANIEL-DUMITRU
Teren intravilan c.c. CF 38695	
Adresa:	Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 56, 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:	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.directproprietate.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:	Panta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara



PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:





Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		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	%		-10%	-20%	-20%
	Abs		-2	-10	-10
Pret ajustat €			16	40	40
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-5	-12	-12
Pret ajustat €			11	28	28
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Ajustari	%		0%	0%	-10%
	Abs		0.00	0.00	-2.80
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-0.56	-1.40	-1.40



Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-0.56	-1.40	-1.40
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa- canal, gaz metan
Ajustari	%		30%	30%	0%
	Abs		3.38	8.40	0.00
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Ajustari	%		5%	3%	5%
	Abs		1.40	0.84	1.40
Front stradal:	12.00 m		33	23	20
Raport laturi:	2.08		0.64	0.95	1.94
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1.13	-2.80	-2.80
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		(1.13)	(2.80)	(2.80)
Pret ajustat €			12.65	28.84	18.20
Ajustare totală netă €			-3	-11	-22
Ajustare totală netă (%)			-21%	-28%	-55%
Ajustare totală brută €			13	30	25
Ajustare totală brută (%)			80.71%	74.10%	61.50%
Numar ajustari			7	7	7
Valoare estimata (€)		5,500 €			
Valoare estimata (€/mp)		18.20			
Valoare estimata (lei)		27,900 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C

**DUPLICAT****CONTRACT DE VÂNZARE**

Între subsemnații:

1. NEAGU-METZAK ADRIAN, domiciliat în Municipiul Focșani, strada Mr. Ghe. Pastia, numărul 3, bloc Y, scara 3, etaj 3, apartament 47, județul Vrancea, identificat cu cartea de identitate seria VN numărul 286143 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 24.07.2007, C.N.P. 1770828390718 și:

2. NEAGU-METZAK INGRID-ANCA, domiciliată în Municipiul Suceava, strada Ilie Ilașcu, numărul 12, apartament 12, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria SV numărul 501559 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 10.07.2007, C.N.P. 2780511334994, soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, conform Certificatului de căsătorie numărul 211 din data de 30 iunie 2007 emis de Primăria Municipiului Focșani, în calitate de vânzători și denumiți în întregul cuprins al actului **VÂNZĂTORI** și:

3. BRUJA DANIEL-DUMITRU, domiciliat în Municipiul Suceava, strada Gheorghe Doja, numărul 144A, județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria SV numărul 299746 eliberată de Poliția Suceava la data de 21.04.2004 (valabilă până la data de 08.10.2014), C.N.P. 1691008335001 și:

4. BRUJA MONICA, domiciliată în Municipiul Suceava, strada Gheorghe Doja, numărul 144A, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria SV numărul 528853 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 17.12.2007, C.N.P. 2810614336374, **soți**, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, conform Certificatului de căsătorie numărul 314 din data de 02.06.2007 emis de Primăria Municipiului Suceava, în calitate de cumpărători și denumiți în întregul cuprins al actului **CUMPĂRĂTORI**,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații soți **NEAGU-METZAK ADRIAN** și **NEAGU-METZAK INGRID-ANCA**, vindem soților **BRUJA DANIEL-DUMITRU** și **BRUJA MONICA**, imobilul, proprietatea noastră, situat în intravilanul Municipiului Suceava, strada Mircea Hrișcă, numărul 56, județul Suceava, constând din:

- **construcția C1 – casă de locuit**, în suprafață construită la sol de 97 mp, cu număr cadastral 38695-C1, edificată pe parcela de teren curți construcții în suprafață de 300 mp, cu număr cadastral 38695, proprietatea Municipiului Suceava – domeniul privat, înscris în cartea funciară numărul **38695** a localității **Suceava**, conform încheierii numărul 24869 din data de 08.07.2011 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.

1



Odată cu dreptul de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, se transmite și dreptul de folosință asupra terenului dobândit în baza Contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită numărul 24024 din 10.07.2007 încheiat cu Primăria Municipiului Suceava.

II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE.

Subsemnații soți **NEAGU-METZAK ADRIAN** și **NEAGU-METZAK INGRID-ANCA**, declarăm că am dobândit imobilul astfel: prin construire, în timpul căsătoriei, în baza Autorizației de construire numărul 649 din data de 22.08.2007 eliberată de Primăria Municipiului Suceava și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor numărul 649 din data de 27.09.2010.

III. PREȚUL. MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **89 200 Lei (optzecișinouă mii două sute lei)** și se achită astfel:

- suma de **89 200 Lei** (optzecișinouă mii două sute lei), împreună cu comisioanele bancare, va fi virată de către cumpărătorul **BRUJA DANIEL-DUMITRU** în contul biroului notarial instrumentator, acesta din urmă urmând să vireze prețul vânzării în contul cu cod **IBAN RO39 OTPV 4100 0035 6898 RO01** deschis OTP Bank România S.A. pe numele vânzătoarei **NEAGU-METZAK INGRID-ANCA**, cel mai târziu până la data de 23 iunie 2014;

Noi, **VÂNZĂTORII**, renunțăm în mod expres înscrierea ipotecii legale în cartea funciară, pentru garantarea plății prețului, în baza art. 2386, alin. 1 și 2428.lit. e., Cod Civil.

Noi, părțile contractante, convenim ca în cazul neindeplinirii obligațiilor mai sus menționate, prezentul contract de vânzare să constituie titlu executoriu pentru urmărirea tuturor sumelor de bani datorate conform art. 101 din Legea nr. 36/1995.

Dovada deplină a achitării prețului o constituie OP-ul vizat de Banca și/sau extrasul de cont emis de către Bancă.

IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR. GARANȚII.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală numărul 97516 din data de 13.06.2014 eliberat de Serviciul Taxe și Impozite din cadrul Primăriei municipiului Suceava.

Noi, soții **NEAGU-METZAK ADRIAN** și **NEAGU-METZAK INGRID-ANCA**, declarăm că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune. Noi,



soții **NEAGU-METZAK ADRIAN** și **NEAGU-METZAK INGRID-ANCA**, declarăm de asemenea că bunul imobil care face obiectul înstrăinării este în proprietatea noastră exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune, contracte de închiriere (locațiune), ipotecă sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestor bunuri, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 24810 din data de 13.06.2014 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.

Noi, **VÂNZĂTORII**, garantăm pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Noi, **CUMPĂRĂTORII**, declarăm că am verificat starea în care se află bunul imobil la momentul predării și că nu am descoperit vicii aparente ale imobilului.

Costul energiei electrice furnizate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, precum și costul celorlalte utilități au fost achitate integral de către vânzători, situație cunoscută și de cumpărători.

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, **VÂNZĂTORII**, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătoarei Certificatul de performanță energetică al clădirii înregistrat sub numărul 811 din data de 12.06.2014, certificat întocmit de auditor energetic Potîng Daniel, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică B, iar noi, cumpărătorii declarăm că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII. PREDAREA BUNULUI

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului liber de orice bunuri ale vânzătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului.

VI. DREPTURILE DOBÂNDITE DE CUMPĂRĂTORI. DECLARAȚII.

Noi, **CUMPĂRĂTORII**, cumpărăm de la **VÂNZĂTORI** imobilul situat în intravilanul Municipiului Suceava, strada Mircea Hrișcă, numărul 56, județul Suceava, constând din: **construcția C1 – casă de locuit**, în suprafață construită la sol de 97 mp, cu număr cadastral 38695-C1, edificată pe parcela de teren curți construcții în suprafață de 300 mp, cu număr cadastral 38695, proprietatea Municipiului Suceava – domeniul privat, înscris în cartea funciară numărul **38695** a localității **Suceava**, conform încheierii numărul 24869 din data de 08.07.2011 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.



Noi, **CUMPĂRĂTORII**, declarăm că cunoaștem situația juridică a imobilului ca fiind cea prezentată de **VÂNZĂTORI**, în cuprinsul prezentului contract de vânzare și rezultată din actele de proprietate remise în original subsemnaților de către **VÂNZĂTORI** azi, data autentificării contractului de vânzare, ceea ce nu îi exonerează pe aceștia de răspunderea pentru orice fel de evicțiuni.

Noi, **CUMPĂRĂTORII**, declarăm că cunoaștem starea de fapt a imobilului ceea ce nu îi exonerează pe **VÂNZĂTORI** de răspunderea pentru viciile ascunse ale imobilului.

Noi, **CUMPĂRĂTORII**, declarăm că ne obligăm să încheiem contractele de furnizare de utilități și să înregistrăm imobilul în evidențele fiscale conform prevederilor legale în vigoare.

VII. DISPOZIȚII FINALE.

Impozitul prevăzut de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare și de Normele metodologice de aplicare a acestuia pentru transferul dreptului de proprietate din patrimoniul personal este suportat de **VÂNZĂTORI**, iar onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de intabulare a prezentului act sunt suportate de **CUMPĂRĂTORI** și au fost calculate având în vedere suma de 89 200 lei.

Noi, **VÂNZĂTORII**, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al **CUMPĂRĂTORILOR** în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, stăruim la încheierea și autentificarea prezentului înscris în aceste condiții.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial **CURCĂ MIHAI**, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original rămas în arhiva biroului notarial care a autentificat actul și 6 (șase) exemplare Duplicat, din care 1(un) exemplar Duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1(un) exemplar Duplicat pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 4(patru) exemplare Duplicat au fost eliberate părților.

Vânzători,

Cumpărători,

NEAGU-METZAK ADRIAN

BRUJA DANIEL-DUMITRU

S.S.

S.S.

NEAGU-METZAK INGRID-ANCA

BRUJA MONICA

S.S.

S.S.



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial CURCĂ MIHAI

Licență de funcționare numărul 1126/519/04.08.2013

Sediul: Suceava, strada Mihai Eminescu, Numărul 10, jud. Suceava

Operator date cu caracter personal nr.3951

Telefon/fax: 0230-512 145,

E-mail: notar@mihaicurca.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 884

Data: 17 iunie 2014

În fața mea, **MIHAI CURCĂ**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. NEAGU-METZAK ADRIAN, domiciliat în Municipiul Focșani, strada Mr. Ghe. Pastia, numărul 3, bloc Y, scara 3, etaj 3, apartament 47, județul Vrancea, identificat cu cartea de identitate seria VN numărul 286143 eliberată de SPCLEP Focșani la data de 24.07.2007, C.N.P. 1770828390718, în nume propriu;

2. NEAGU-METZAK INGRID-ANCA, domiciliată în Municipiul Suceava, strada Ilie Ilașcu, numărul 12, apartament 12, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria SV numărul 501550 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 10.07.2007, C.N.P. 2780511334994, în nume propriu;

3. BRUJA DANIEL-DUMITRU, domiciliat în Municipiul Suceava, strada Gheorghe Doja, numărul 144A, județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria SV numărul 299746 eliberată de Poliția Suceava la data de 21.04.2004 (valabilă până la data de 08.10.2014), C.N.P. 1691008335001, în nume propriu;

4. BRUJA MONICA, domiciliată în Municipiul Suceava, strada Gheorghe Doja, numărul 144A, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria SV numărul

5



528853 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 17.12.2007, C.N.P. 2810614336374, în
nume propriu;

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

În temeiul articolului 12 litera b din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

S-a taxat cu 1784,00 lei taxă impozit pe transferul dreptului de proprietate cu bon fiscal nr. /2014

S-a taxat cu 1530,00 lei onorariu din care 296,13 lei TVA cu bon fiscal nr. /2014

S-a taxat cu 134,00 lei ANCP1 cu bon fiscal nr. /2014

NOTAR PUBLIC
MIHAI CURCĂ

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6(șase) exemplare, de MIHAI CURCĂ, notar public,
astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie
titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
MIHAI CURCĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 649 din 22 AUGUST 2007

Urmare cererii adresate de

METZAK INGRID ANCA

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul **SUCEAVA** /orașul/comuna **SUCEAVA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **ILIE ILASCU** nr. **12** bl. _____
sc. _____ et. _____ ap. **2** telefon/fax _____ e-mail **12**
înregistrată la nr. **29431** din **14.08.2007**

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**

Locuința S+P+M,Ac=90,35 mp-, mp.Ad= 254,04 mp, cu structura constructivă: fundații și elevații beton, pereți din zidărie din BCA acoperis tip șarpanta lemn, învelitoare din tablă
Împrejmuire

Lucrările de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescripțiilor tehnice în vigoare și a tuturor avizelor și acordurilor obținute, pe baza documentației tehnice fază P1-DDE, întocmită și verificată conform legii

Împrejmuirea va respecta conturul proprietății din planul de situație vizat de OCPI.

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

Cartea funciară _____

Fisa bunului mobil _____

sau nr cad _____

Lucrări în valoare de **126088,23**

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. **55/2007**

elaborat de **SC "ARHING" SRL** cu sediul în județul **SUCEAVA**
municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. **3** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____



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

*Verificarea întocmirii 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,
prevăd autorizarea executării lucrărilor de construcții*

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

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

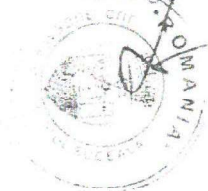
11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

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

PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Angela Zarojanu

SECRETAR,
Ioan Ciutac



SEF SERVICIU,
Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
Doina Soare

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihail Jitariuc

Taxa de autorizare în valoare de RON 757+63 a fost achitată conform chitanței nr. 21097-21098
din 14.08.2007

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

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



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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESEINARE
de la data de 28.09.2009 până la data de 28.09.2010

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

PRIMAR

ION LONGU

SECRETAR

ICAN CIUTAC

DIRECTOR EXECUTIV,
ARHITECT SEF,

CEPASELA PRELUCERAN

SEF SERVICIU URBAN

XENIA ROMER

Data prelungirii valabilității: 25.08.2009

Achitat taxa de: 272 RON, conform chitanței nr. 19711 din 21.08.2009

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă



ANEXA nr. 3

MUNICIPIUL SUCEAVA

28 SEP 2010

3034

**PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

nr. 649 din 17 sept 2007

Investitori : NEAGU METZAK ADRIAN și INGRID ANCA

Privind executarea lucrărilor de construire locuință S+P+M și împrejurime
Ac= 90,35 mpp, Ad= 254,04 mp, executate în regie proprie, zona Dealul Mănăstirii

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 649 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 22 august 2007 cu valabilitate până la 28 septembrie 2010
2. Comisia de recepție este formată din :

NEAGU METZAK ADRIAN investitor

..... delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:

STANESCU SILVIU proiectant

4. Constatările comisiei de recepție:

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

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

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

4.4. Valoarea declarată a investiției este de 140.000 lei.

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

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

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

Comisia de recepție:

Președinte : NEAGU METZAK ADRIAN

Membrii:

Proiectant



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212690, Fax: 0230-520593

DIRECTIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII
Serviciul Administrare Străzi și Sistemătizare Rutieră

346

Nr. 30188 din 13.04.2014

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

La solicitarea nr. 30188 din 27.09.2010 adresată de d-na Metzak Ingrid Anca în calitate de proprietar al imobilului LOCUINȚĂ, în urma verificării situației pe teren și Nomenclatorului Stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente anexate cererii:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 649 din 22.08.2007

PLAN DE SITUAȚIE (SC. 1:500)

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ (SC. 1:5000)

se atestă că imobilul, proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa:
Municipiul Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 56

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform HCL nr. 292 din 2009 cu data de semnarea nr. 19453 din 27.09.2010

PRIMAR
ION LUNGU

Director general
Florin Cerincea

Șef serviciu
Stefan Vasilescu

ML/2 ex.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38695 Suceava

Nr. cerere 63063
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193340753

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 56

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38695	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38695-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 56	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:97 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24869 / 08/07/2011		
Act Administrativ nr. HCL 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA (anexa la HCL nr.3 din 2006, adresa nr. 8248/MC din 17.06.2011 eliberata de Prefectul judetului Suceava);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT	A1
25318 / 17/06/2014		
Act Notarial nr. 884-contract de vânzare, din 17/06/2014 emis de BIN Curca Mihai;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRUJA DANIEL-DUMITRU 2) BRUJA MONICA, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
24869 / 08/07/2011		
Act Administrativ nr. HCL 188, din 22/06/2005 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA (contract de acordare a dreptului de folosinta nr. 24024 din 10.07.2007);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) NEAGU METZAK INGRID ANCA	A1



Carte Funciară Nr. 38695 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

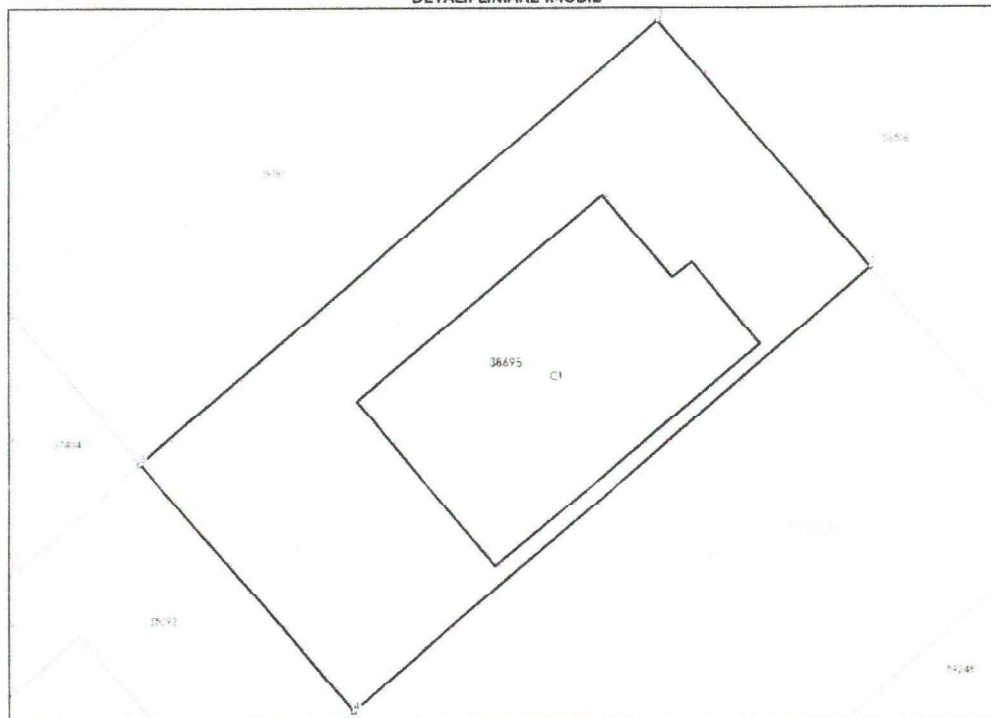
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38695	300	

* 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	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38695-C1	construcții de locuințe	97	Cu acte	S. construita la sol:97 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.0
2	3	24.999
3	4	12.0
4	1	25.001

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 38695 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/08/2025, 12:22

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