

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Mircea Hrișcă, nr. 66, 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 -

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

SINTEZA REZULTATELOR

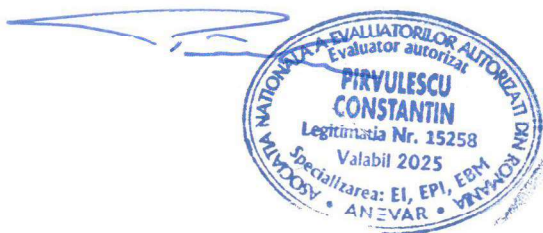
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp) la data de 08.09.2025 pentru un curs BNR de 5,0787 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile 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. 66, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp, Nr. cadastral parcela 38755 /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. 66, 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, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

•

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

- **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general al evaluarii
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii
- SEV 103-Abordari in evaluare
- SEV 104-Informatii si date de intrare
- SEV 105-Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare

- **Standarde pentru active**

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- **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 tranzații a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala – locuinta, in faza de renovare/reabilitare).
- 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 38755/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 349/24.05.2007;
 - Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor nr. 249/01.05.2009.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren neamenajat, partial construit (edificata pe teren o locuinta in stadiul de renovare/reabilitare).

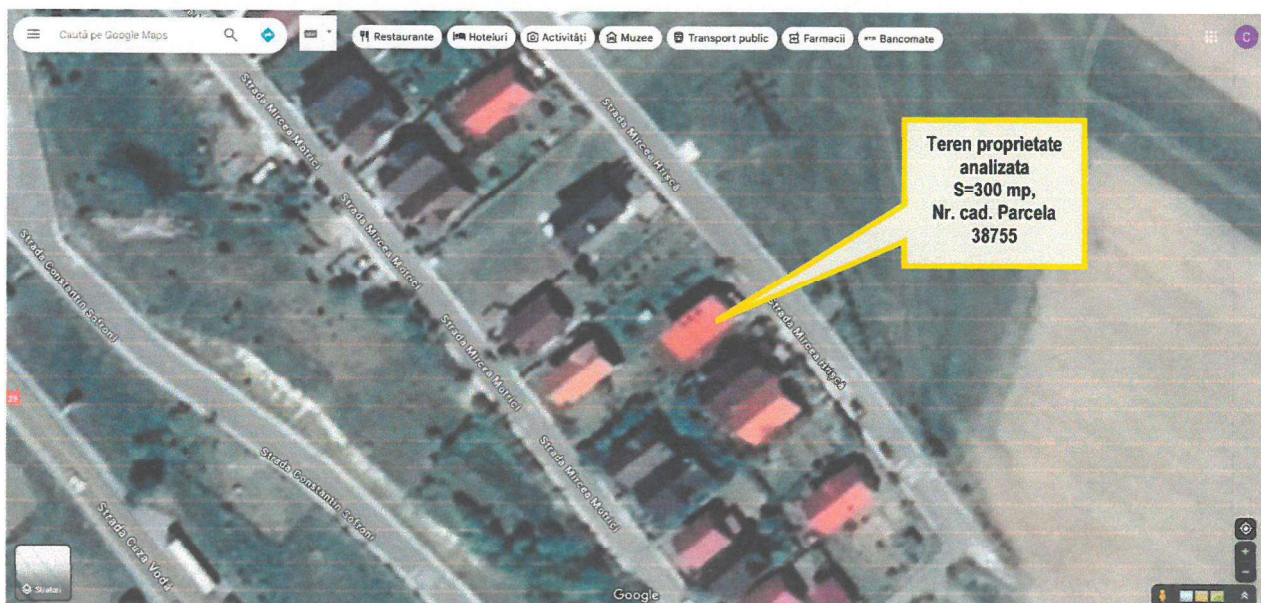
2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Mircea Hrișcă, nr. 66 - 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. neamenajat) pe care este edificata o locuinta in renovare/reabilitare.
- 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 in renovare 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-IDivaqb.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 concluda 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 - ținându-se cont de orientarea spre piață.

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

Abordarea prin piata

5.500 euro

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

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

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de 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, 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 obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată 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: **0745640382**
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>

Comparabila B

Burdujeni Suceava



BLITZ Romania

25.000 €

Vezi anunțul pe [imoradar24.ro](https://www.imoradar24.ro)

Publicat pe 28 Jul 2025

Actualizat pe 30 Jul 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Caută **creditul** potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Suprafață teren:

500 mp

Descriere

Raportează anunț

Teren Intravilan, 500 mp, zona Dealul Manastirii Burdujeni

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

ID anunț: 4345641

Actualizat în: 30 Iulie 2025

Suprafață teren:

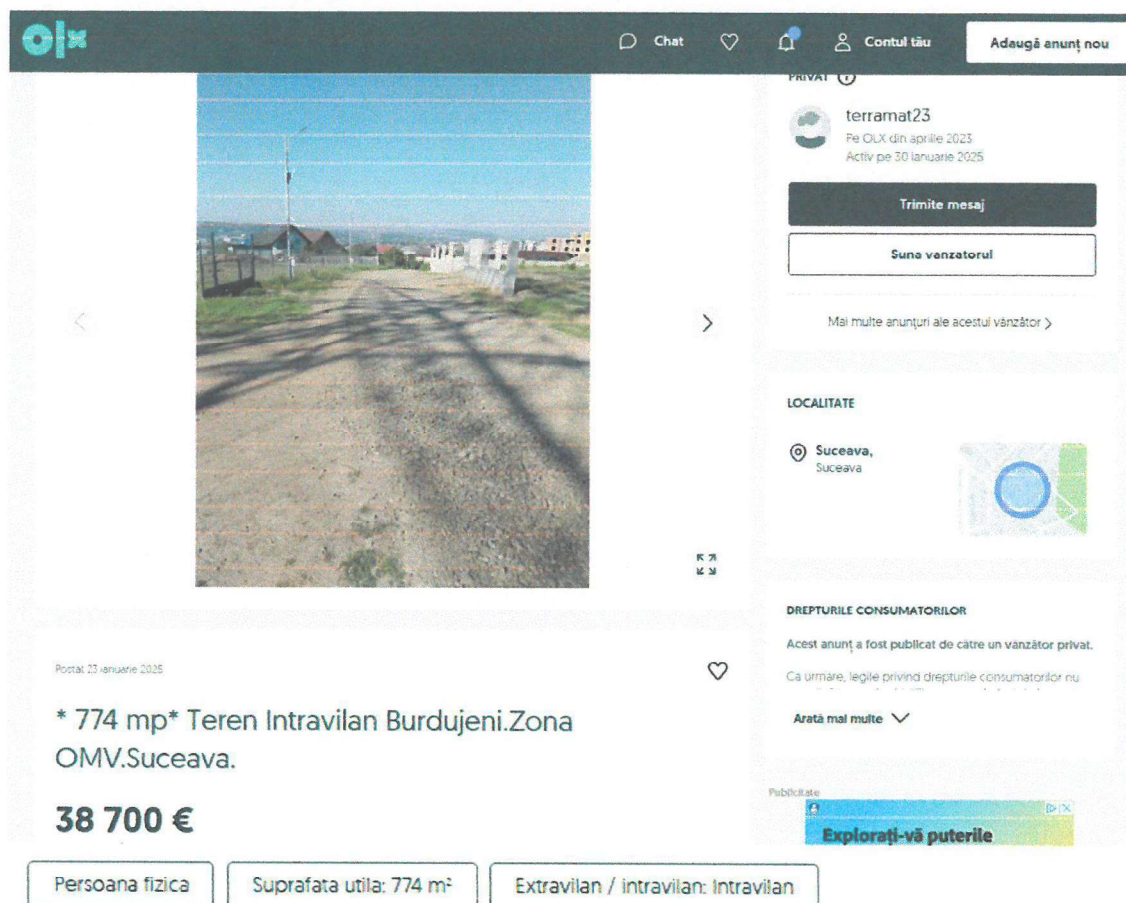
500 mp

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

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. MIRCEA HRISCA, NR. 66, JUD. SUCEAVA

PAGINA 22



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

- Postat 23 ianuarie 2025**
- * 774 mp* Teren Intravilan Burdujeni.Zona OMV.Suceava.**
- 38 700 €**
- Persoana fizica** | **Suprafata utila: 774 m²** | **Extravilan / Intravilan: Intravilan**

On the right side, there is a user profile for 'terramat23' with a 'Trimite mesaj' button and a 'Suna vânzătorul' button. Below this, there is a 'LOCALITATE' section showing 'Suceava, Suceava' with a map icon. Further down, there is a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' section with a warning about private seller advertisements. At the bottom right, there is a 'Publicitate' banner for 'Explorați-vă puterile'.

DESCRIERE

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

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

Comparabila D



 Chat
 

 Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT

 **Pascariu Emanuel**
 Pe OLX din noiembrie 2014
 Activ de 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, legislația privind drepturile consumatorilor nu
 este aplicabilă.

Arată mai multe

Publicitate

Postat 01 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Prețul e negociabil

Persoana fizica Suprafata utila: 42 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Suceava-Burdujeni.Zona "Tarinca".

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

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

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

Parcela din stânga/ dreapta, se mai poate achiziționa pentru a lărgi 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-IDivaqb.html>

 Inapoi

Vanzari ▾ | Inchirieri ▾ | Ansambluri | Proprietati Noi ▾ | Proprietati de lux ▾ | Regim Hotelier ▾ | Agentii

UNELTE ▾ | CONTUL MEU ▾

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](#)
40.500 EUR il.
 f3 o oferta | Alerta pret

ID: VDI116.206736 | EXCLUSIVITATE | COMISION: 1%
 Adaugat: 1 Mai 2021 | Actualizat: 24 Decembrie 2021 | 1407 afisari | Distribuie | Tipareste



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

Numar*
 Email*
 Telefon*
 Sunt interesat de oferta cu ID: VDI116.206736
☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [termenii si conditiile](#) site-ului.
 TRIMITE E-MAIL


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

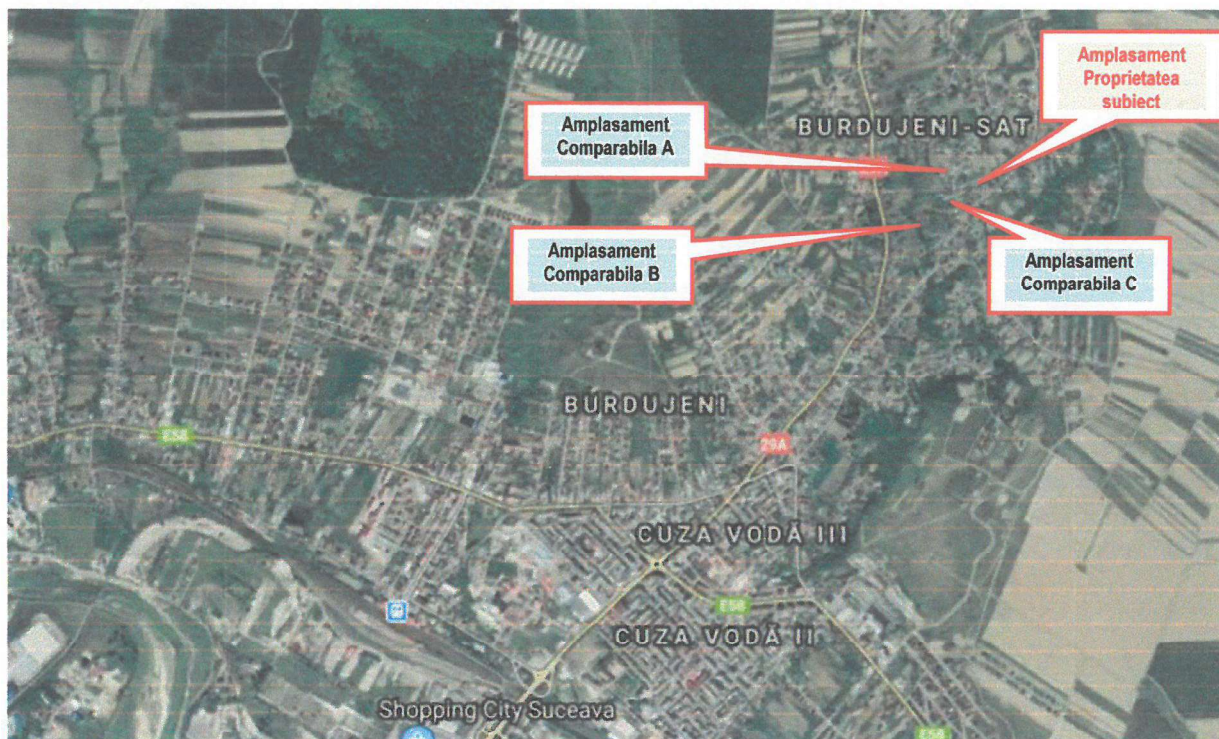
- Acces Teren: **Pietonal, Auto**
- Acces Utilitati: **Pe Teren**
- Alte Caracteristici Teren: **Oportunitate de investitie**
- Strazi Teren: **De pamant**
- Teren Pretabil: **Hala / Depozit**
- Utilitati: **Curent**
- Vecinatati: **Parc, Terenuri**

<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 38755	
Adresa:	Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 66, 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				
Clemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava-Burdujeni--cartierul-tineretii	https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299	https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html
Preț de oferta/vanzare €		12,500	25,000	38,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		17.86	50.00	50.00
Suprafata teren mp		700	500	774
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	300	700	500	774
Front stradal:	12.00 m	33 m	23 m	20 m
Raport laturi:	2.08	0.64	0.95	1.94
Topografie:	Panta	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:





Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Pret oferta/vanzare €/mp			17.86	50.00	50.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-20%	-20%
	Abs		-2	-10	-10
Pret ajustat €			16	40	40
Ajustari specifice tranzactiei					
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
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Ajustari	%		0%	0%	-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



Anexa 6 – Documente



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: -----

1. MARCIUC IONUȚ-ILIE, CNP 1810701336524, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. Viilor, nr.23, sc.4, et.3, ap.38, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ, nr. 087815, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 09.10.2014, căsătorit din data de 08.06.2013 sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri cu **MARCIUC ANDREEA-MONICA**, CNP 2880221330197, în calitate de vânzător, și -----

2. BRUJA DANIEL-DUMITRU, CNP 1691008335001, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr.56, județul Suceava, identificat cu C.I. seria XV, nr. 051520, eliberată de SPCLEP Suceava la data de 12.03.2015, căsătorit sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri cu **BRUJA MONICA**, CNP 2810614336374, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Gheorghe Doja, nr.144, județul Suceava, în calitate de cumpărător, -----

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții: -----

Subsemnatul **MARCIUC IONUȚ-ILIE** vând domnului **BRUJA DANIEL-DUMITRU**, căsătorit cu **BRUJA MONICA**, întregul drept de proprietate al imobilului din patrimoniul meu personal constând din: -----
- casa de locuit, cu S+P+M niveluri, situată în intravilanul municipiului Suceava, cartier Burdujeni, str. Mircea Hrișcă nr.66, județul Suceava, la locul numit „Dealul Mănăstirii”, cu suprafața construită la sol de 104 (unasutăpatru) mp, și cu suprafața construită desfășurată de 215,80 mp, cu numărul cadastral 38755-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr.38755 a U.A.T. Suceava, prin încheierea nr.28844 din 05.08.2011, amplasată pe terenul curți-construcții în suprafață de 300 mp (treisute), cu numărul cadastral 38755, înscris în Cartea Funciară nr.38755 a U.A.T. Suceava, domeniu privat al Municipiului Suceava, atribuit subsemnatului prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Suceava nr.138 din 22.06.2006 (a anexelor și completărilor), fapt notat în cartea funciară prin încheierea nr.10089 din 26.06.2006, teren care beneficiază de dreptul de folosință gratuită pe durata existenței construcției, așa cum rezultă din Contractul de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.11645 din 24.04.2008 încheiat cu Primăria municipiului Suceava. -----

Locuința a fost dobândită de subsemnatul **MARCIUC IONUȚ-ILIE** ca bun propriu, respectiv prin construire în timp ce eram necăsătorit, în baza Autorizației de construire nr.349 din 24.05.2008 emisă de Primăria municipiului Suceava, și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.349 din 21.05.2010 emis de Primăria municipiului Suceava. -----

Eu, **MARCIUC IONUȚ-ILIE**, declar că imobilul descris mai sus nu este confiscat sau scos din circuitul civil, nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, al unui contract de comodat sau închiriere, nu a mai fost înstrăinat niciunei persoane, sub nici o formă sau modalitate, nu a fost adus aport la capitalul social al unei societăți



comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică este **ipotecat în favoarea creditorului Banca Transilvania S.A.**, ipotecă notată în **cartea funciară prin încheierea nr.44904 din 09.12.2011, la C2 din fila C. partea a III-a. Sarcini, cu interdicțiile convenționale de înstrăinare și grevare notate în cartea funciară prin încheierea nr.45531 din 14.12.2011 la B4 în fila B. partea a II-a. Proprietari și Acte a Cărții funciare nr. 38755 a U.A.T. Suceava, în baza Contractului de ipotecă autentificat sub nr.3695 din 09.12.2011 de B.N.P. Negură Adina Loredana din Suceava**, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 12069 din 24.02.2020 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava. -----

Acordul creditorului Banca Transilvania S.A. cu privire la înstrăinarea imobilului ipotecat s-a dat prin adresa nr.165519 din 14.02.2020, condiționat de menținerea ipotecii și a interdicțiilor aferente sus-menționate până la rambursarea integrală de către vânzător a sumei de 34.622,55 EUR (treizeciși patru mii șase sute douăzeci și doi euro, cincizeci și cinci eurocenți) constatată ca rămasă de achitat de vânzător din creditul acordat, cu dobânzile, comisioanele și toate costurile aferente contractului de credit nr.370 din 06.10.2009, în contul de rambursare cu codul IBAN: RO93BTRL03404203198932XX, deschis pe numele vânzătorului MARCIUC IONUȚ-ILIE la Banca Transilvania S.A., urmând ca din prețul total încasat să se stingă creanțele datorate creditorului, să se procedeze la radierea ipotecii de prim rang notată în Cartea funciară nr. 38755 a U.A.T. Suceava, prin încheierea nr.44904 din 09.12.2011, și a interdicțiilor aferente notate în Cartea funciară nr. 38755 a U.A.T. Suceava, prin încheierea nr.45531 din 14.12.2011. -----

Prețul vânzării, negociat și declarat de părți, este de **37.000 EUR (treizeciși șapte mii euro)**, echivalentul a 177.688,80 lei (unasutășaptezecișișapte mii șase sute optzeci și opt lei, optzeci bani) la cursul oficial al B.N.R. din ziua de 25.02.2020 de 4,8024 lei pentru 1 euro, și a fost stabilit prin raportul de evaluare nr.84 din 24.02.2020 întocmit de evaluatorul Neagu Anca, pe care eu vânzătorul MARCIUC IONUȚ-ILIE, urmează să-l primesc de la cumpărător, în moneda euro, prin depunere/virament în contul cu codul IBAN: RO93BTRL03404203198932XX deschis pe numele său la Banca Transilvania S.A. -----

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer, real, serios și determinat, notarul public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art. 1.660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu. De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii 141/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale privind consecințele juridice a nedeclarării valorii reale a tranzacției. -----

S-au pus în vedere părților dispozițiile art.111 alin.(4) conform cărora notarul public este obligat să notifice organului fiscal tranzacția în care prețul declarat de părți este inferior valorii minime de 271.300,00 lei, stabilită prin studiu de piață pentru anul 2020 realizat de Camera Notarilor Publici Suceava. -----

Asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract se menține **ipoteca notată în cartea funciară în favoarea Băncii Transilvania S.A. prin încheierea nr.44904 din 09.12.2011, și interdicțiile aferente** notate în cartea funciară în favoarea Băncii Transilvania S.A. prin încheierea nr.45531 din 14.12.2011, urmând ca, după compensarea creanțelor din prețul încasat din vânzare, să se procedeze la radierea ipotecii și interdicțiilor înscrise în favoarea Băncii Transilvania S.A. și astfel imobilele să devină liber de sarcini. -----



Noi, părțile, convenim că obligația de plată a prețului se va iniția de către cumpărătorul BRUJA DANIEL-DUMITRU după încheierea contractului de vânzare, încheindu-se să depună sau să semneze ordinul de plată pentru preț în sumă de **37.000 EUR (treizecișapte mii euro)** și să-l depună la bancă pentru vizarea și instrumentarea acestuia, până cel târziu la data de **27.02.2020**.

Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1.497 Cod civil, potrivit cărora, în cazul plății efectuate prin depunere/virament bancar, data plății este aceea la care contul vânzătorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății și convenim ca data până la care cumpărătorul să-și îndeplinească obligația de plată a prețului să fie data de **27.02.2020**.

Noi, părțile, convenim că toate cheltuielile ocazionate de plata restului de preț prin depunere/virament bancar sunt suportate de cumpărător.

Noi, părțile, convenim că, prin derogare de la dispozițiile art. 1.721 Cod civil, cumpărătorul nu datorează dobânzi asupra prețului numai dacă este plătit la scadență și este de drept în întârziere.

Pentru plata prețului, prezentul contract constituie **titlu executoriu**, potrivit art. 101 din Legea nr. 36/1995, republicată.

Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință că foaia de depunere sau ordinul de plată semnat de cumpărător și vizat de banca plăitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară, precum și dreptul cumpărătorului de a solicita băncii la care vânzătorul are deschis cont bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin depunere/virament, care face și dovada plății.

Eu, vânzătorul MARCIUC IONUȚ-ILIE, declar că am cunoștință de **dreptul de ipotecă legală al vânzătorului asupra imobilului vândut** pentru plata prețului, conferit în temeiul art. 2.386 alin. (1) Cod civil, precum și despre efectele sale juridice principale (dreptul de preferință și dreptul de urmărire) și declar că **nu solicit înscrierea dreptului de ipotecă legală în cartea funciară pentru plata prețului în sumă de 37.000 EUR (treizecișapte mii euro)**.

Noi, părțile, convenim asupra următorului pact comisoriu, în condițiile art. 1.550 alin. (2) și art. 1.553 Cod civil: în situația în care prețul nu se plătește integral, iar contul bancar al vânzătorului nu este alimentat cu suma care reprezintă prețul convenit până la data de **27.02.2020**, prezentul contract se rezoluționează de drept, fără punere în întârziere, fără judecată și fără vreo altă formalitate prealabilă, urmând ca părțile să se repună în situația anterioară. Dreptul de a invoca rezoluțiunea contractului aparține numai vânzătorului. Vânzătorul are un drept unilateral de opțiune între a invoca rezoluțiunea de plin drept a contractului și a cere executarea silită a obligației de plată a prețului, potrivit art. 1.549 Cod civil.

Eu, MARCIUC IONUȚ-ILIE, mă oblig ca, în ziua primirii integrale a prețului, să pun la dispoziția notarului public instrumentator și a cumpărătorului extrasul de cont doveditor din contul bancar al subsemnatului.

Subsemnatul MARCIUC IONUȚ-ILIE declar că sunt beneficiarul real al prețului primit de la cumpărător.

Eu, BRUJA DANIEL-DUMITRU, declar că fondul ce reprezintă prețul vânzării provine parte din surse proprii ale subsemnatului și a soției mele BRUJA MONICA.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 82118 din 25.02.2020 eliberat de Primăria municipiului Suceava.

Eu, MARCIUC IONUȚ-ILIE, declar că garantez cumpărătorul BRUJA DANIEL-DUMITRU pentru orice evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1695 și



următoarele din Codul Civil, precum și contra viciilor ascunse, conform art. 177 din Codul Civil. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată. -----

Dobânditorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act. -----

Eu, MARCIUC IONUȚ-ILIE, declar că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate dreptului de proprietate asupra imobilului și transmiterea dreptului de folosință asupra terenului de sub construcții pe numele cumpărătorului BRUJA DANIEL-DUMITRU, căsătorit cu BRUJA MONICA, în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Eu, BRUJA DANIEL-DUMITRU, înțeleg să cumpăr de la MARCIUC IONUȚ-ILIE imobilul mai sus arătat, cu preluarea dreptului de folosință asupra terenului de sub construcție, pentru care mă obligăm să închei nou un contract cu Primăria municipiului Suceava, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord și declar că nu mă aflu în incapacitate de a cumpăra, prevăzută de legislația română în vigoare. -----

Subsemnatul BRUJA DANIEL-DUMITRU declar că sunt căsătorit din data de 02.06.2007 cu BRUJA MONICA sub regimul comunității legale, așa cum rezultă din Certificatul de căsătorie seria CD nr. 874107 emis de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava, la data de 02.06.2007, în baza Actului de căsătorie nr. 314 din 02.06.2007. Mie, BRUJA DANIEL-DUMITRU, mi s-au pus în vedere dispozițiile art. 339 din Codul Civil conform cărora bunul imobil astfel dobândit urmează regimul comunității legale cu soția mea BRUJA MONICA. -----

Vânzătorul și cumpărătorul au obligația depunerii la compartimentul de specialitate al administrației publice locale al Primăriei municipiului Suceava în termen de 30 de zile, a declarației fiscale privind prezentul transfer al dreptului de proprietate. -----

Eu, MARCIUC IONUȚ-ILIE, declar că am pus la dispoziția cumpărătorului BRUJA DANIEL-DUMITRU Certificatul de performanță energetică al imobilului nr. 4029/07.02.2020 întocmit de auditor ing. Cristian Adam. -----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător.-----

Taxele perfectării actului s-au calculat la valoarea de 56.492,59 EUR (cincizecișase mii patrusute nouăzeci și doi de euro, cincizeci și nouă eurocenți), echivalentul a 271.300 lei (două sute șaptezeci și una mii treisute lei), la cursul oficial al B.N.R. din ziua de 25.02.2020 de 4,8024 lei pentru 1 euro, rezultată din expertiza întocmită de Camera Notarilor Publici Suceava pentru anul 2020. -----

Am luat cunoștință totodată de dispozițiile Legii 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, respectiv obligația instituită în sarcina notarului de raportare prevăzută în art. 8 din aceeași Lege, precum și de dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, și declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal de către notarul public, în calitate sa de operator de date cu caracter personal în scopul încheierii și autentificării prezentului act. -----



Noi, părțile contractante, declarăm că am citit actul, înțelegem sensul termenilor utilizați în redactarea acestuia și consecințele ce decurg din executarea lui. Pe care le acceptăm, și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră revocată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul. Totodată, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 239 Cod penal privind infracțiunea de abuz de încredere privind fraudarea creditorilor precum și dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și ne-a oferit consilierea necesară încheierii actului juridic, pe care îl semnăm în fața și la sediul biroului notarului public.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial ILIE DELIA într-un exemplar original, și patru duplicate, din care un duplicat pentru arhiva biroului notarial, un duplicat pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, și două duplicate care s-au eliberat părților.

Vânzător,

s.s. MARCIUC IONUȚ-ILIE

Cumpărător,

s.s. BRUJA DANIEL-DUMITRU



Uniunea Națională a Notarilor Publici ROMANIA
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
ILIE DELIA

Licență de funcționare nr. 295/3411/10.11.2015

SEDIUL: mun. Suceava, str. Anastasie Crimca,
nr. 1, bl. 1, sc. C, parter, ap. 4, jud. Suceava
Tel./Fax: 0330 803 358, E-mail: ilie.delia@enp.ro
Operator de date cu caracter personal



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 562
Anul 2020, luna februarie, ziua 25

În fața mea, Ilie Delia, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: -----

1. **MARCIUC IONUȚ-ILIE**, CNP **1810701336524**, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. Viilor, nr.23, sc.4, et.3, ap.38, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ, nr. 087815, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 09.10.2014, în nume propriu; -----

2. **BRUJA DANIEL-DUMITRU**, CNP **1691008335001**, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr.56, județul Suceava, identificat cu C.I. seria XV, nr. 051520, eliberată de SPCLEP Suceava la data de 12.03.2015, 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 art.12 lit b din Legea nr.36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Impozit: scutit, în temeiul art.111 alin.(1) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, modificată și completată.

S-a perceput onorariu notar de 3.500,00 lei, din care suma de 558.82 lei reprezintă T.V.A., cu bonul fiscal nr. 9 /2020.

S-a perceput taxă ANCP de 407,00 lei, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.3.2, cu bonul fiscal nr. 10 /2020.

S-a perceput taxă ANCP de 60,00 lei, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.3.2, cu bonul fiscal nr. 12 /2020.

NOTAR PUBLIC,
s.s. ILIE DELIA

L.S

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de Ilie Delia, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă cu originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.





ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 364 din 27.05.2008

MARCIUC IONUT ILIE

Urmare cererii adresate de

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul SUCEAVA /orașul _____ SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada PRIVIGHETORII nr. 8 bl. 8
sc. A et. III ap. 24 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 17167 din 07/05/2008

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

AUTORIZEAZĂ**EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE**

Locuința S+P+M, Ac=87,50mp, Ad=215,80 mp, cu structura constructivă: fundații și elevații beton, pereți din zidărie cărămidă, acoperiș tip șarpantă 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 faza PT-DDE, întocmită și verificată conform legii

Împrejmuirea va respecta conturul proprietății din planul de situație vizat de OCPL

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 _____
Fișa bunului mobil _____
sau nr cad _____
Lucrări în valoare de 78537,60
În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 7/2008
elaborat de ARH N.PROCOPOV cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 3 bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____



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

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

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

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR
Ion Lungu

VICEPRIMAR
Angela Zarofanu

SECRETAR
Ioan Ciutac

SEF-SERVICIU
Cecilia Prelpeanu

INTOCMIT
Doina Soare

DIRECTOR EXECUTIV
Mihail Jitariu

Taxa de autorizare în valoare de RON 471+39
din

a fost achitată conform chitanței nr.

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

însoțită de 1



(exemplare) 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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: 571+48 RON, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă _____



ANEXA nr. 3

21 MAI 2016
17750

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

nr. 10 din 1 mai 2016

INTEITUL : 148 ML 10 105 148

Privind executarea lucrărilor de construire

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 105/148 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 10.05.2016 cu valabilitate până la 10.05.2017

2. Comisia de recepție este formată din :

148 ML 10 105 148 investitor
3. Au mai participat la recepție: delegat Primăria Suceava

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 78527,00 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 fișe și 0 anexe numerotate, cu un total de 1 fișe, a fost încheiat astăzi 1 mai 2016 la obiectivul de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție :

Președinte

Membrii:





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primarsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-526593

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

Nr. 2257 din 18.01.2010

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

La solicitarea nr. 2257 din 18.01.2010 adresată de d-nul Marciuc Ionuț Ilie în calitate de proprietar al imobilului **LOCUINȚĂ**, în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului Stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente anexate cererii:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE NR. 349 – 24.05.2008

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

se atestă că imobilul, proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa : Municipiul Suceava, **str. Mircea Hrișcă**, nr. 66

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

S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform HCL nr. 293 din 2009 cu chitanța Seria MARIA nr. 2213 din 18.01.2010

PRIMAR
IONUȚ ILIE

Director general
Floria Cerlincă

Șef serviciu
Ștefan Vasincu

ME/ex



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38755 Suceava

Nr. cerere 63063
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193340753



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6222 - Burdujeni
Nr. cadastral vechi:5222,

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38755	300	la locul numit "Dealul Mănăstirii"

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38755-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:104 mp; locuinta cu S+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10089 / 26/06/2006		
Hotarare nr. 3, din 26/01/2006 (inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al municipiului Suceava);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniu privat		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6222 - Burdujeni)		
12730 / 25/02/2020		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 562, din 25/02/2020 emis de BIN ILIE DELIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) BRUJA DANIEL-DUMITRU		
2) BRUJA MONICA, bun comun, în devălmășie		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10089 / 26/06/2006		
Hotarare nr. 138, din 22/06/2006 (a anexelor si completărilor);		
C1	se notează atribuirea suprafeței de 300 mp de sub A1	A1
1) MARCIUC IONUT-ILIE		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6222 - Burdujeni)		



Carte Funciară Nr. 38755 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

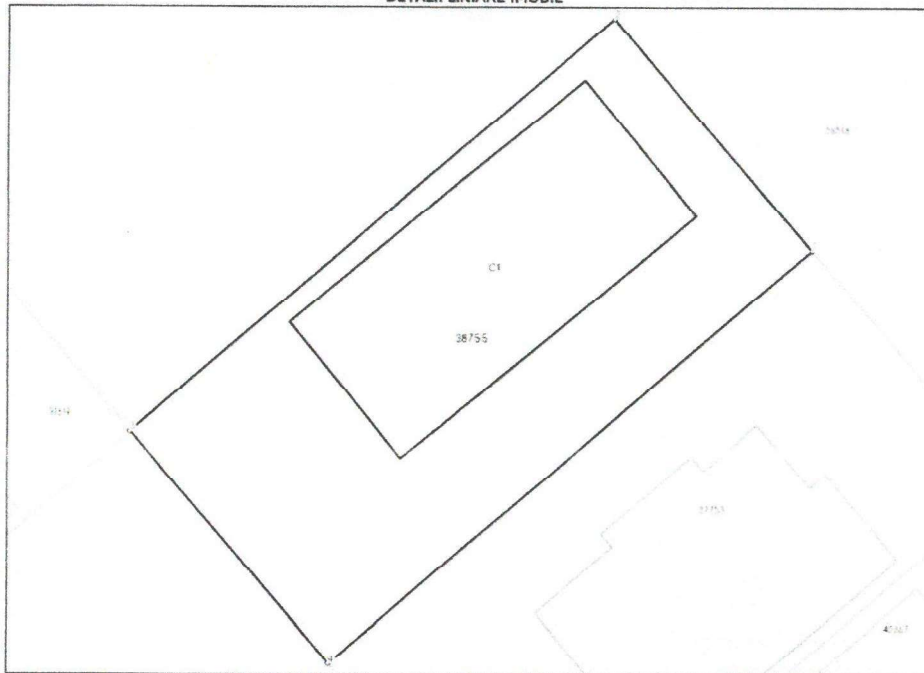
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38755	300	la locul numit "Dealul Mănăstirii"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38755-C1	construcții de locuințe	Din acte: 87 Masurata: 104	Cu acte	S. construita la sol: 104 mp; locuinta cu S+P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.0
2	3	25.0
3	4	12.0

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.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 38755 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
4	1	24.999

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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 anet. 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 online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1