



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. 36929 din CF 36929 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Paris, nr. 38, către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Suceava Ec. Vasile Rîmbu, înregistrat sub nr. 325501 din 21.11.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef înregistrat sub nr. 325502 din 21.11.2025;

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

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

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

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 319639 din 21.10.2025;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 36929 din CF 36929 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. [redacted], nr. [redacted], cartierul Europa (Dealul Tătărași), către domnul Dobre Lucian, proprietar al imobilului - casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare al parcelei de teren menționate mai sus, conform raportului întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2025.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 88.900 lei respectiv 17.500 euro, exclusiv TVA, care urmează a fi plătit de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava printr-un reprezentant al Serviciului Juridic, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

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

Art. 6. Direcția Generală Arhitect Șef și Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarul municipiului Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv,



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "PI", located below the name Paul Iftimie.



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

325501/21.11.2025

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, – republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Parcela de teren cu nr. cadastral nr. 36929 din CF 36929 a fost atribuită domnului [REDACTED], în baza HCL nr. 91/2011. Ulterior, construcția edificată pe parcela cadastrală nr. 36929 a fost vândută domnului [REDACTED] și [REDACTED] în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 275/15.02.2023.

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

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 319639 din 21.10.2025, a domnului [REDACTED] care, în calitate de proprietar a unui imobil - casă de locuit, amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr. 15/2003 în cartierul Europa (Dealul Tătărași), str. [REDACTED], nr. [REDACTED], a solicitat cumpărarea terenului, Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 88.900 lei respectiv 17.500 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

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

PRIMAR,
Ec. VASILE RIMBU





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

325502 | 21.11.2025



RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF COMPARTIMENT PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 319639 din 21.10.2025, domnul [REDACTED], în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Paris, nr. 38.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu pc. 36929 din CF 36929 a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

În baza autorizației de construire nr. 78/14.03.2016, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/8.05.2019 care a fost înregistrat la Registratura Primăriei Municipiului sub nr. 15000 din data de 8.05.2019, domnul [REDACTED] a devenit proprietar al imobilului - casă de locuit, situată în municipiul Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Paris, nr. 38. Imobilul edificat pe terenul în suprafață de 300 mp se află în proprietatea Municipiului Suceava. Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 275 din 15.02.2023, domnul [REDACTED] a înstrăinat dreptul de proprietate asupra construcției în favoarea domnului [REDACTED]. În acest context, actualul proprietar al construcției a solicitat cumpărarea terenului pe care se află amplasată locuința acestuia.

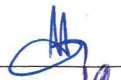
Potrivit art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare, republicată:

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

În acest sens, Compartimentul Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă al terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 88.900 lei respectiv 17.500 euro, exclusiv TVA, iar plata integrală se va achita anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la notar.

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

Nr. ex. : 2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Semnătura
Contrasemnat	Lungu Ioan	Arhitect șef	
Întocmit	Ciogolea Gabriela	Consilier superior	
	Slevoacă Alina	Consilier superior	



NR: 319639
DATA: 21/10/2025
COD: 356CA

Domnule Primar,



Subsemnatul, [redacted], legitimat cu CI seria [redacted] nr. [redacted], va rog sa imi aprobatii cumpararea terenului in suprafata de 300 m.p., identic cu parcela cadastrala nr. 36929, avand destinatia de teren curti constructii aferent imobilelelor de locuit, situate in Suceava, str. Paris, nr. 38, domeniul privat, zona D.

Mentionez ca, pe aceasta parcela se afla un imobil proprietate personala cu numar cadastral 36929-C1.

Mentionez ca, actualmente exista un contract de inchiriere intre Primaria Municipiului Suceava si subsemnatul, contract valabil pe durata existentei constructiei.

Va multumesc anticipat!

Data

21.10.2025

Semnatura

0745607470

DOMANIA

IDENTITY

SERIAL YV NO 658061

CARD

187

Sex:



Contract de vânzare - cumpărare

1. PĂRȚI: Între subsemnații:

1.1. VÂNZĂTORI:

1.1.1. [redacted], cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, Strada [redacted], numărul [redacted], bloc 14, scara [redacted], apartament [redacted], Județul Suceava, CNP [redacted], necăsătorit, număr de telefon [redacted], adresă [redacted] și

1.1.2. [redacted] A, cetățean român, domiciliată în [redacted] Județul Suceava, CNP [redacted], necăsătorită, număr de telefon [redacted]

denumiți în cuprinsul contractului vânzătorii și

1.2. CUMPĂRĂTORI:

1.2.1. [redacted] cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, Strada [redacted], numărul [redacted], bloc 3C, scara [redacted] A, etaj [redacted], apartament [redacted], Județul Suceava, CNP [redacted], număr telefon: [redacted] adresă e-mail: [redacted]

1.2.2. DO [redacted] cetățean român, domiciliată în Municipiul Suceava, Strada [redacted], numărul [redacted], bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] 1, apartament 2, Județul Suceava, CNP [redacted], număr telefon: [redacted] adresă [redacted],

soți, căsătoriți sub regimul comunității matrimoniale legale din România, prin actul de căsătorie numărul 45/18-09-2004, conform Certificatului de căsătorie seria CD numărul 354667 eliberat la data de 18-09-2004 de Primăria Orașului Frasin, Județul Suceava, denumiți în cuprinsul contractului cumpărătorii,

a intervenit următorul contract de vânzare - cumpărare (denumit în cuprinsul actului "Contractul de vânzare cumpărare"), în următoarele condiții:

2. OBIECTUL VÂNZĂRII. IMOBILUL.

2.1. Noi, vânzătorii, proprietari în indiviziune, cu cote indivize de proprietate de câte 1/2 fiecare, vindem cumpărătorilor, întregul drept de proprietate asupra imobilului, denumit în cuprinsul contractului "Imobilul", situat în Municipiul Suceava, Strada Paris, numărul 38, Județul Suceava, (Cartierul Europa, Dealul Tătărași), împreună cu bunurile mobile din dotare, constând din:

2.1.1. Locuința, cu număr cadastral 36929-C1, înscris în Cartea Funciară Electronică numărul 36929 a Municipiului Suceava, cu 3 (trei) niveluri (D+P+M), cu suprafață construită la sol de 81 m.p., suprafață construită

3. PREȚUL:

3.1. Prețul acestei vânzări este de 130.000 EURO (unasutătreizeci mii EURO), reprezentând echivalentul a 637.156 LEI (șasesutetreizecișisaptemii unasutăcincizecișisaseLEI), calculat la cursul oficial BNR de 4,9012 lei/euro de astăzi, data autentificării prezentului contract și se compune din:

3.1.1. Suma de 75.000 EURO (saptezecisicincimii EURO), care ni s-a achitat nouă, vânzătorilor, de către cumpărători, astăzi, data autentificării prezentului contract, în părți egale, conform cotelor noastre indivize de proprietate, din sursele proprii ale acestora, prin transfer bancar, din contul în EURO al cumpărătoarei, DOBRE ADRIANA, cod IBAN RO79 BTRL EURC RT02 1211 4801 deschis la Banca Transilvania S.A., astfel:

3.1.1.1. Mie, vânzătorului, [REDACTED] suma de 37.500 EURO (treizecisisaptemiicincisute EURO), în contul meu în EURO, Cod IBAN RO22 BTRL EURC RT03 4148 2302 deschis la Banca Transilvania S.A., plata fiind dispusă de cumpărători, prin Ordinul de plată, cu referința numărul 634EVIN230460502/15-02-2023, generat în format electronic de Banca Transilvania SA,

3.1.1.2. Mie, vânzătoarei, [REDACTED] suma de 37.500 EURO (treizecisisaptemiicincisute EURO), în contul meu în EURO, Cod IBAN RO51 RZBR 0000 0600 1800 2287 deschis la Raiffeisen Bank S.A., plata fiind dispusă de cumpărători, prin Ordinul de plată, cu referința numărul 634EBOP230460057/15-02-2023, generat în format electronic de Banca Transilvania SA.

3.1.2. Suma de 55.000 EURO (cincizecisisicincimii EURO), care ne va fi achitată, nouă, vânzătorilor, în părți egale, prin transfer bancar, în conturile noastre în EURO, respectiv, mie, vânzătorului, [REDACTED] suma de 27.500 EURO (douăzecișisaptemiicincisute EURO), în contul meu, în EURO, Cod [REDACTED] deschis la Banca Transilvania S.A. și mie, vânzătoarei, [REDACTED], suma de 27.500 EURO (douăzecișisaptemiicincisute EURO), în contul meu în EURO, [REDACTED] 1800 2287 deschis la Raiffeisen Bank S.A., în urma conversiei în EURO a sumei de 270.700 LEI (douasutesaptezecimiisaptesute LEI) obținută din creditul imobiliar acordat cumpărătorilor de BANCA TRANSILVANIA SA Sucursala Suceava, din contul de împrumut al cumpărătoarei, [REDACTED], cod [REDACTED]

[REDACTED] is la BANCA TRANSILVANIA S.A., aceștia urmând să depună toate diligențele în acest sens pentru îndeplinirea tuturor condițiilor de trageră necesare efectuării plății diferenței de preț de către Bancă, în conformitate cu prevederile Contractului de credit imobiliar numărul 1033683 din 15-02-2023 încheiat cu Banca Transilvania SA Sucursala Suceava, precum și pentru conversia sumei în EURO și efectuarea plăților către noi, vânzătorii, până la data de 01-03-2023, termen scadent convenit pentru obligația de plată a acestei tranșe de preț.

3.2. În situația în care suma ce se va achita din credit va fi mai mică decât contravaloarea a 55.000 EURO (cincizecisisicincimii EURO), calculată la cursul oficial

certificare a notarului public în acest sens, prezenta mențiune constituind un acord autenticat în sensul prevăzut de art. 885 alin. 2 Cod Civil.

4. DECLARAȚII VÂNZĂTORI: cunoscând sancțiunile Legii penale pentru înșelăciune și fals în declarații, prevăzute de Codul penal, noi, *vânzătorii*, declarăm următoarele privitoare la situația juridică, fizică și fiscală a *Imobilului*:

4.1. *Imobilul* pe care îl înstrăinăm a fost stăpânit de noi în mod continuu de la data dobândirii, nu a fost naționalizat, nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu sunt urmărit silit, nu este sechestrat, confiscat, nu este grevat de sarcini sau servituți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară numărul 12753/14-02-2023 eliberat de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Suceava.

4.2. Garantăm pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1.695 și următoarele din Codul civil, precum și a viciilor *Imobilului*, conform art. 1.707 și următoarele din Cod civil, fiind îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află *Imobilul* la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse. Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorilor de a-i garanta pe cumpărători împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la *Imobil*), care nu a fost declarat la încheierea contractului. Vânzătorii sunt obligați să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunurilor, fără a deosebi după cum dobândirea este un titlu oneros ori cu titlu gratuit.

4.3. Starea Cărții Funciare este cea descrisă în Extrasul de Carte Funciară numărul 12753/14-02-2023, eliberat de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Suceava, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a *Imobilului* pe care îl înstrăinăm și nu a fost stabilit în imobilul de la punctul 2.1.1. sediul social al vreunei societăți comerciale.

4.4. Nu am mai încheiat alte acte de înstrăinare altor persoane fizice sau juridice, nu am încheiat alte promisiuni sau pacte de opțiune de vânzare cumpărare, contracte de închiriere, comodat sau alte convenții privind *Imobilul* ce face obiectul vânzării.

4.5. Toate actele depuse la documentația prezentului contract sunt în vigoare, nefiind lovite de nulitate absolută sau relativă sau de alte sancțiuni.

4.6. Niciunul dintre noi, vânzătorii, nu am încheiat, până în prezent, vreo convenția matrimonială de modificare a regimului juridic de bun propriu a cotelor noastre indivize de proprietate din *imobilul* ce face obiectul prezentului contract.

4.7. Noi, vânzătorii, declarăm că prezentul contract nu îl încheiem în scopul fraudării creditorilor, cunoscând că fapta debitorului de a înstrăina, ascunde, deteriora sau distruge, în tot sau în parte, valorile ori bunurile din patrimoniul său ori de a invoca fapte sau datorii fictive în scopul fraudării creditorilor constituie

de competență a căreia se află *Imobilul* dobândit de noi prin prezentul contract, în termen de 30 de zile, începând de astăzi, data dobândirii.

7. DECLARAȚII COMUNE. CLAUZE FINALE

7.1. 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, sens în care noi, vânzătorii, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătorilor Certificatul de performanță energetică înregistrat sub numărul 0694/26-04-2019, certificat întocmit de inginer auditor energetic Turza A. Dimitrie-Ioan, conform căruia locuința este clasificată în clasa energetică B, iar noi, cumpărătorii, declarăm că am luat cunoștință despre conținutul acestuia, astfel cum prevede și art. 33 alineat (5) al Legii numărul 196/2018, în conformitate cu care vânzătorii transmit către cumpărători și toate documentele pe care le dețin și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea ce face obiectul contractului (autorizații de construire, certificate de urbanism, certificate de garanție, carte tehnică etc.).

7.2. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Legii numărul 241/2005 privind evaziunea fiscală, ale art. 1.660 alin. (2) Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului real, precum și ale art. 1665 Cod civil cu privire la anulabilitatea actului dacă prețul este fictiv sau derizoriu, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și ne asumăm răspunderea pentru consecințe.

7.3. Am luat cunoștință de dispozițiile Legii 129/2019 cu modificările ulterioare pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, respectiv obligația instituită în sarcina notarului de raportare prevăzută în art. 5 lit. f, art. 7 și 9 din aceeași Lege și, de asemenea, 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 de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată și suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal de către notarul public, ca operator în sensul aceleiași Legi.

7.4. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului contract sunt calculate la echivalentul în LEI de *637.156 LEI (șasesutetreizecișisaptemiiunasutăcincizecișisaseLEI)*, a prețului vânzării declarat de părți, de 130.000 EURO (unasutătreizecimii EURO), *calculat la cursul oficial BNR de 4,9012 lei/euro de astăzi, data autentificării prezentului contract*, care este mare decât valoarea stabilită conform Studiului de Piață realizat de Camera Notarilor Publici, Suceava, 2023, de 553.869 LEI (cincisute cincizecișitreimiiopstsuteșazecișinouăLEI) și sunt suportate de noi, părțile, astfel:

7.5.1. Impozitul în valoare totală de 12.743 lei (douăsprezecemiișaptesute patruzeceșitreiLEI), aferent tranzacției, calculat asupra venitului realizat din

... achitat de noi, vânzătorii, în numerar, astfel:

7.5.1.1. Vânzătorul, [REDACTED], suma de 3.186 LEI (treisuteoptzecișisaseLEI), calculată prin aplicarea procentului de 1% la veni
realizat de 318.578 LEI (treisuteoptsăprezecemiiincisute șaptezecișioptLEI),
transferul cotei sale de 1/2 din proprietatea imobiliară, conform chitanței num
3975/15-02-2023.

7.5.1.2. Vânzătoarea, [REDACTED], suma de 9.557 LEI (nou
cincisutecincizecișapteLEI), calculată prin aplicarea procentului de 3% la veni
realizat de 318.578 LEI (treisuteoptsăprezecemiiincisuteșaptezecișioptLEI),
transferul cotei sale de 1/2 din proprietatea imobiliară, conform chitanței num
3976/15-02-2023.

7.5.2. Taxa O.C.P.I. de publicitate imobiliară și onorariul notarial se achită
mine, dobânditoarea, la valoarea contractului, conform specificațiilor din încheie
de autentificare.

7.6. Anexa (Lista de inventar și Planul de amplasament și delimitare
imobilului întocmit de autorizat Savu Silviu Dumitru și recepționat de OCPI Suce
sub numărul 30406/2019) face parte integrantă din prezentul contract.

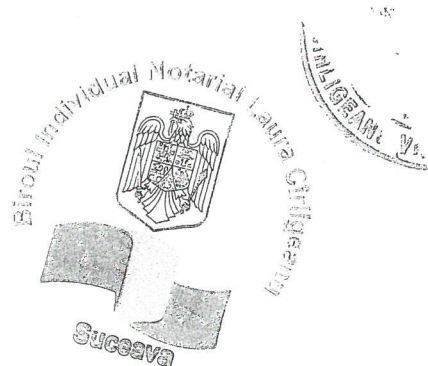
7.7. Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit perso
conținutul acestuia, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că corespun
voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm r
jos.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial [REDACTED]
[REDACTED], cu sediul în municipiul Suceava, str. [REDACTED], numărul [REDACTED]
scara [REDACTED], apartament [REDACTED], județul Suceava, astăzi, 15-02-2023, într-un exemp
original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care ur
va rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru cartea funciară, unul pent
Bancă și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTORI,

CUMPĂRĂTORI,

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIRoul INDIVIDUAL NOTARIAL
CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE 2084/1783/30-10-2013
Suceava, Str. Mihai Viteazu, numărul 29, scara B, apartament 3,
Jud. Suceava
tel./fax.: 0230/53.19.19



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 275 din ANUL 2023 LUNA Februarie ZIUA 15

În fața mea, CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA, *notar public*, la sediul biroului s-au prezentat:

1. [redacted], cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, Strada [redacted] numărul 7, bloc 14, scara C, apartament [redacted], Județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria IV numărul 125588, eliberată la data de 07-03-2016 de SPCLEP Suceava, CNP [redacted], în persoană și în nume propriu
2. [redacted], cetățean român, domiciliată în Satul Poiana Micului, Comuna Mănăstirea Humorului, numărul 110, Județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria [redacted] numărul [redacted], eliberată la data de 17-02-2017 de SPCLEP Gura Humorului, CNP [redacted] în persoană și în nume propriu
3. [redacted], cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, Strada [redacted] numărul 2, bloc 3C, scara A, etaj 1, apartament 2, județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria XY numărul [redacted], eliberată la data de [redacted] de SPCLEP Suceava, CNP [redacted], în persoană și în nume propriu
4. [redacted], cetățean român, domiciliată în Municipiul Suceava, Strada [redacted] numărul [redacted], bloc [redacted], scara A, etaj [redacted] apartament [redacted] Județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria [redacted] numărul [redacted] eliberată la data de [redacted] de SPCLEP Suceava, CNP [redacted] în persoană și 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, precum și anexa.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit transfer drept de proprietate de 12.743 lei cu chitanțele numărul 3975, 3976/15-02-2023
S-a încasat taxă publicitate imobiliară de 956 lei (2.3.2.) achitată cu chitanța numărul 0174157/15-02-2023

S-a perceput taxa notarială de 5.243,70 lei și T.V.A. de 996,30 lei achitată cu bon fiscal 19 /15-02-2023/Biroul Notarial.

S-a încasat taxă Infonot de 3*17,85 lei achitată cu bonul fiscal numărul 12,13/15-02-2023

NOTAR PUBLIC,
S.S. CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 șase) exemplare, de Virginia Laura Cîrligeanu, *notar public*, astăzi, data autentificării, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii

Notar public



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36929 Suceava

Nr. cerere	82030
Ziua	23
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare

100196162605



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36929	300	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36929-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 38	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:237 mp; Locuinta edificata in anul 2016; Are 3 nivele (D+P+M), Sc=81, SD=237

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34529 / 22/10/2010		
Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;	
13494 / 16/02/2023		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 275, din 15/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [REDACTED]	
	2) [REDACTED] bun comun, în devălmășie	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
15818 / 27/02/2023			
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 6217, din 16/02/2023 emis de Primăria municipiului Suceava;			
C6	Intabulare, drept de INCHIRIERE începând cu data de 15.02.2023, pe durata existentei construcției		A1
	1) [REDACTED]		

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	25.0

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/10/2025, 09:04

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>

Nr. 2274 din 25/01/2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 78 din 14 martie 2016

Urmare cererii adresate de [redacted]
cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal [redacted]
strada Str. [redacted] nr. [redacted] bl. 1
sc. [redacted] et. P ap. [redacted] telefon/fax [redacted] e-mail [redacted]
înregistrată la nr. 2274 din 25/01/2016

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

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru:

locuință unifamilială cu garaj în corp comun și regim de înălțime D+P+M;
Sc=74,99 mp, Sd=224,13 mp

împrejmuire cu caracter provizoriu

Structura constructivă: fundații continue din beton simplu; pereți portanți din zidărie de BCA, rigidizată cu sâmburi și centuri din beton armat monolit; planșeu peste demisol și parter din beton armat și din lemn peste mansardă; acoperiș tip șarpanta din lemn de rasinoase cu învelitoare din tablă.

Finisajele exterioare se vor încadra obligatoriu în următorii parametri: - pereți – culoare albă RAL 9003 și crem RAL 1013 la soclu; - tâmplărie – culoarea lemnului RAL 8015; - învelitoare – culoare neagră RAL 9011.

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 DT-DDE întocmită și verificată conform legii. Pentru a realiza zona de acces la locuința dvs. ținând cont de drumul ce urmează a se executa, este necesar ca înainte începerii lucrărilor de construire, proiectantul să studieze documentația tehnică pentru construirea drumurilor (ce se afla la Serviciul Urbanism) și să coreleze cota drumului amenajat cu cota ± 0.00 a locuinței. Se impune ca până la materializarea în teren a traseelor rețelilor și a modernizării drumului (inclusiv realizarea rigolei de scurgere a apelor pluviale aferente rețelei stradale care este prevăzută în proiectul de drumuri), împrejmuirea să fie realizată cu caracter provizoriu ca amenajare aferentă protecției lucrărilor de execuție a locuinței. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic întocmit de P.F.A. prof.univ.dr. C. Catana și verificat la cerința Af. La încheierea sapăturilor pentru realizarea fundației se va solicita prezenta pe șantier a geotehnicianului în vederea determinării corecte a cotei terenului de fundare și încheierea unui proces verbal de verificare a cotei și naturii terenului de fundare.

Se vor respecta prevederile HG nr. 300/2006 modificată cu privire la cerințele minime de securitate și sanătate pentru toate șantierele temporare sau mobile și celelalte prevederi ale legislației în vigoare cu privire la securitatea muncii. În mod deosebit se va avea în vedere identificarea zonelor de risc care vor fi semnalizate și asigurate conform legislației în vigoare. Pe toată durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru protecția imobilelor învecinate.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul SUCEAVA sectorul [redacted] cod poștal [redacted]
strada Str. PARIS – cartier EUROPA nr. [redacted] bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted]

Numar cadastral 36929 Carte funciară nr. 36929, Suceava
- lucrări în valoare de 213126 lei

15). La cessarea construcției proprietate particulară realizate, 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).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 Luni 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. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Bejenar

SEF SERVICIU,
Xenia Voda

INTOCMIT,
Hojbotă Lăcrămioara

Taxa de autorizare în valoare de 1279 RON, a fost achitată conform Chitanței/OP _____ din _____

Taxa OAR în valoare de 107 RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP _____ din _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de
() exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre
neschimbare.

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

*se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare*

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

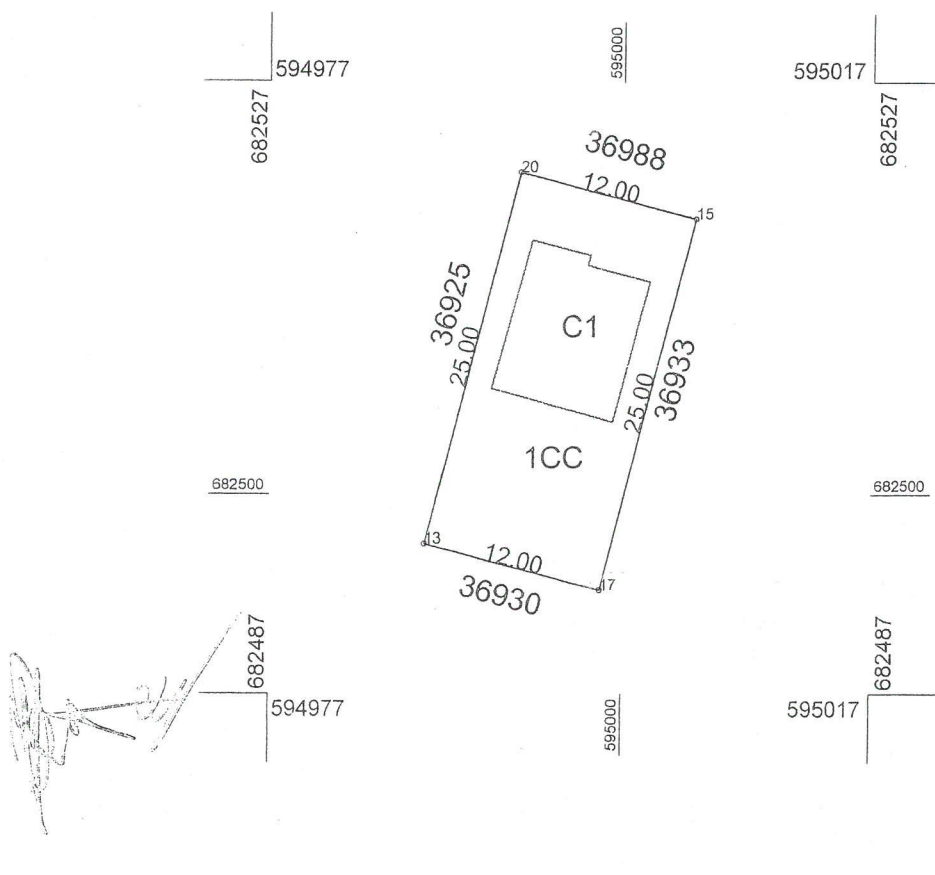
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36929	300 mp	Mun Suceava – intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
36929	Suceava	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	300	Imobil partial imprejmuit- intravilan
Total		300	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	C1	81	Locuinta edificata in anul 2016 ; Are 3 nivele (D+P+M)SC=81, SD= 237
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp
Suprafața din act = 300 mp

Executant Savu Silviu Dumitru Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren SAVU SILVIU DUMITRU Data, 5.06.2019	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: GHIUȚĂ ELENA RALUCA Funcția: CONSILIER 30406/2019 Data:
---	---

În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

APROBARE ADMITERE/RESPINGERE

INVESTITOR

Muzdeci Ștefan Ștefan

1500

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 1 din 08.05.2019

privind executia lucrărilor de construcții aferente investiției

Locuință unifamilială cu garaj în corp comun B+P+19.

lucrări executate în cadrul contractului nr. _____ din _____ încheiat între

(beneficiar) _____ și (antreprenor) _____.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă

Suceava str. Poni - cartier Europa

- număr cadastral/număr topografic

36.929

- număr carte funciară

36.929

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 78, eliberată de

Primăria Municipality Suceava

la data de

14.03.2019

cu valabilitate până la data: 2 ani.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 08.05.2019 până la data:

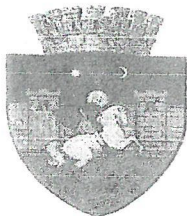
_____, fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume)

Muzdeci Ștefan Ștefan

Membri:

Nume și prenume	Autoritate publică care l-a desemnat
<u>Muzdeci Ștefan Ștefan</u>	
ANDRIES ȘTEFAN	DELEGAT PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
BOINBOLIV MIHAIL	DIRECȚIE SANTIER
GONTARIU LIVIU	PROIECTANT
DR. POPESCU DANIEL	
ING. MANCUS FLORIN	



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod : 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
tel - 0230-212696; fax - 0230-520593

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 15189 din 26 / 05 / 2019

Certificat de atestare a edificării construcției

Urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Suceava cu nr. 15189 din data de 09.05.2019, de către Mujdei Ștefan-Silviu, confirmăm că pe terenul situat în Municipiul Suceava, str. Paris, nr. 38, există o construcție C1 (locuință), înscris în cartea funciară cu nr. 36929 a localității Suceava, nr. cadastral 36929, proprietatea lui Mujdei Ștefan-Silviu, edificată în anul 2016.

Construcția este autorizată cu A.C. nr. 78 din data de 14.03.2016, există proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat la Primăria municipiului Suceava cu nr. 15000 din data de 08.05.2019.

Construcția C1 are următoarea descriere :

- destinația construcției – locuință cu garaj în corp comun;
- număr unități individuale – 1;
- număr locuri de parcare –;
- regimul de înălțime – D+P+M;
- referat, întocmit de ing. L. Gontariu, justifică diferența care apare între suprafețele construită și desfășurată înscrise în documentația tehnică care a stat la baza emiterii autorizației de construire și suprafețele construită și desfășurată măsurate de specialiști în cadastru.

Suprafața construită conform A.C. nr. 78/14.03.2016
(conform măsurătorii cadastrale

C1 Sc = 74,99 mp

C1 Sc = 81,00 mp

Suprafața desfășurată conform A.C. nr. 78/14.03.2016
(conform măsurătorii cadastrale

C1 Sd = 224,13 mp

C1 Sd = 237,00 mp

Diferența dintre suprafața construită și suprafața desfășurată din autorizație și cele măsurate pe teren din măsurătorile cadastrale, se datorează termoizolației din polistiren expandat aplicate pe tot perimetrul clădirii.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în condițiile art.37 alin(1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și art. 37 alin(6) din Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Nu suntem răspunzători de modul de îndeplinire a cerințelor esențiale de calitate prevăzute de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA,
ION LUNGU



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Serviciul Patrimoniu

Nr. 6217 din 16.02.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru terenuri de folosință neagricola (curți-construcții) Nr. 6217 din 16.02.2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între:

1. MUNICIPIUL SUCEAVA reprezentat de dl. Primar – Ion Lungu, împuternicit prin dispozițiile art.154 alin.6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și:

2. dl/dna. [REDACTED] cu domiciliul/sediul în SUCEAVA, județul SUCEAVA, str. [REDACTED] nr. 2, bl. [REDACTED], sc. [REDACTED], ap. [REDACTED], telefon [REDACTED], adresă de e-mail [REDACTED], identificat(ă) cu BI/CI seria XV nr. [REDACTED] CNP [REDACTED] eliberat la data de 04.03.2020 de către SPCLEP SUCEAVA.

Prezentul contract s-a încheiat în baza HCL nr. 350 din 14.12.2017 privind cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2018, a Codului Fiscal, a OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil, a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 275 din 15.02.2023 și a cererii înregistrată la registratura primăriei municipiului Suceava sub nr. 6217 din 16.02.2023.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Primul în calitate de proprietar închiriază iar al doilea în calitate de chiriaș primește în chirie bunul imobil - teren în suprafața de 300 m.p., identic cu parcela cadastrală nr. 36929, având destinația de teren curți construcții aferent imobilelor de locuit, situat în Suceava, Str. PARIS nr. 38, domeniul privat, zona D.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2. Durata închirierii începe de la data de 15.02.2023 și se acordă pe toată durata existenței construcției.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art. 3. Valoarea închirierii - chiria - este de 0,13 lei/mp/an, respectiv 39,00 lei/an.

Art. 4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chiriaș și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita anual, în avans, până la data de 31 martie a fiecărui an, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art.6. După această dată se percep majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv de 1% din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Str. Paris, NR. 38 (Cartier Europa), jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 24 Octombrie 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



- Octombrie 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

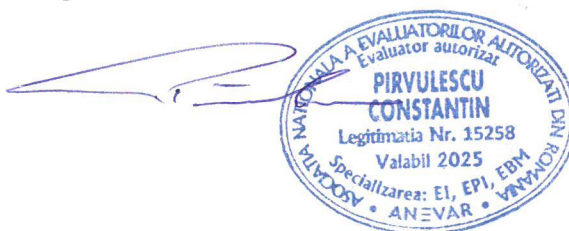
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan “curti-construcții”) la data de 24.05.2025 pentru un curs BNR de 5,0823 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
	CONT 211.1 - Terenuri	(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, Str. Paris, Nr. 38 (Cartier Europa), jud. Suceava		Valori rotunjite	
	Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții cu nr. cad. Parcela 36929/UAT Suceava) in suprafata de 300 mp	88.900	17.500

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri (metoda comparatiilor directe);
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

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



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 300 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Paris, nr. 38 (Cartier Europa) - zona periferica "Tatarasi" a Mun. Suceava, jud. Suceava. Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Expertul evaluator Ing. Constantin Pirvulescu in data de 23.10.2025 - in prezenta d-lui Dobre Lucian (proprietar al locuintei edificate pe terenul analizat).

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

24.10.2025 care este si data redactarii Raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 23.10.2025 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului..

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

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

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

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, 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 includ 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 exclusiv 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 cum ar fi :
 - www.multecase.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 într-un document destinat publicității, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2025

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

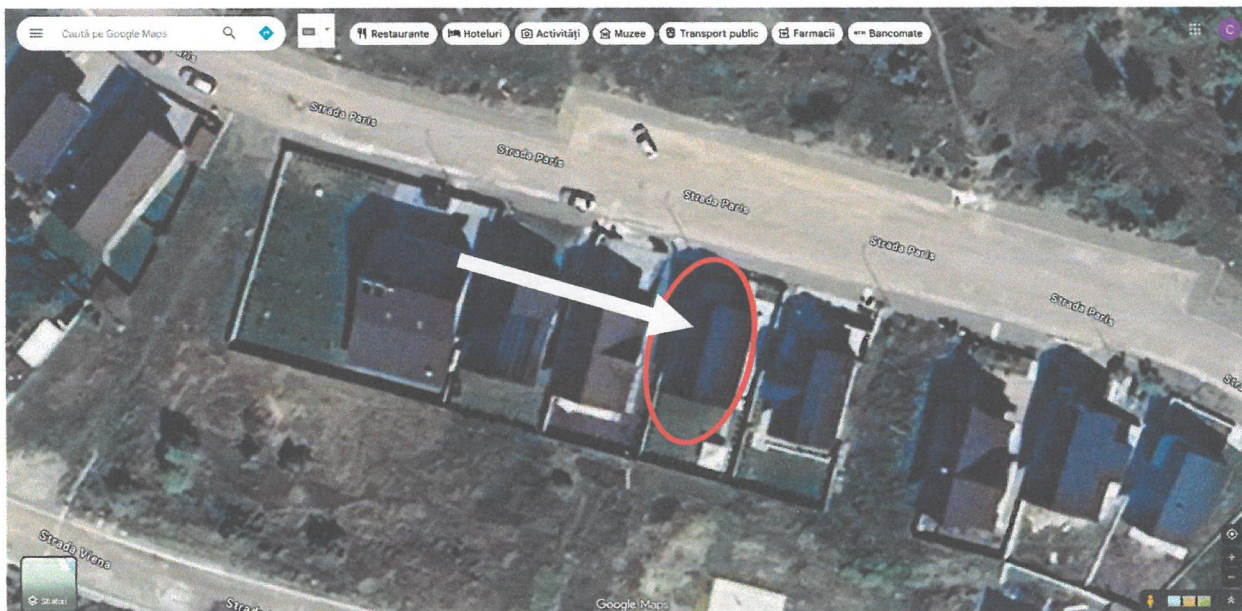
1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea** Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 300 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica** Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 82030/23.10.2025, CF 36929/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 78/14.03.2016 – Locuinta cu anexe;
 - Proces verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 1/08.05.2019.
- Mentionam faptul ca terenul analizat este o parcela curti-constructii pe care este edificata o locuinta cu regim de inaltime D+ P+M.
- 1.3 Sarcini** Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala** La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii” pe care era edificata o locuinta cu anexe.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- **Amplasarea:** Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Europa – pe partea dreapta caii de acces – str. Paris, care se racordeaza in cca. 500 ml la str. Samoil Isopescu.



RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” amplasat in mun. Suceava, Cart. Europa, str. Paris, nr. 38, jud. Suceava

- Strada: Cu acces direct din Str. Paris, nr. 38, (Cartier Europa) - balastata (asfaltata partial), cu doua sensuri de mers.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport Local de calatori (la cca. 10 min de mers pe jos distanta de proprietate).

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale, sedii firme si Institutii publice.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona periferica Tatarasi a mun. Suceava, in Cartierul "EUROPA".

Vecinatati:

- CMJ Suceava;
- Zona de agrement "Tatarasi";
- Cartierul "Europa";
- SC MOTOR CENTER SRL Suceava, etc.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren construit partial in suprafata totala de 300 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este panta usoara cu forma neregulata (adiacent Str. Paris, (Cartier Europa).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – cu front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este neregulata.
- La N – teren dom. privat;
 - La S - teren dom. privat;
 - La E – teren dom. privat;
 - La V - str. Paris.

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 (curti-constructii) pe care era edificata o locuinta in regim de inaltime D+P+M.

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 vânzatori 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 periferica a mun. Suceava (Tatarasi)– cart. Europa, zona mediana.

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in 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 138 - 160 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Analiza de piata teren zona TATARASI Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (m ²)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-500-mp-zona-tatarasi-suceava-1Dje6Uf.html	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	72000	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita	20	144.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dedicat-construcie-casa-tatarasi-suceava-IDANgZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_au*R0NMLjE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVksIdUvUFVAG1xeVNUjMkd3UE1Qc0h2VGpQUHlJS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY5NDc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkzLjAuMC4w	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	69000	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	20	138.00
https://compariiimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/suceava/teren-intravilan-500-mp-in-zona-tatarasi-2154484	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	80000	500	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	20	160.00
https://propertybook.ro/suceava/imobiliare-12-blitz118474tv-teren-intravilan-500-mp-in-tatarasi/	Suceava, zona Tatarasi, in apropierea Cartierului Europa	66500	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	20	133.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCBo6.html?_gl=1*mpgpb0*_gcl_au*R0NMLjE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVksIdUvUFVAG1xeVNUjMkd3UE1Qc0h2VGpQUHlJS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY5NDc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkzLjAuMC4w	Suceava, zona Tatarasi	154000	1150	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	17	133.91
						Media
						Minim
						Maxim

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 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2023 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie 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 / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată



si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 56,60%).

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

17.500 euro echivalent a 88.900 lei

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

17.500 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 cantitarea informatiilor.

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

17.500 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
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 daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în 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.

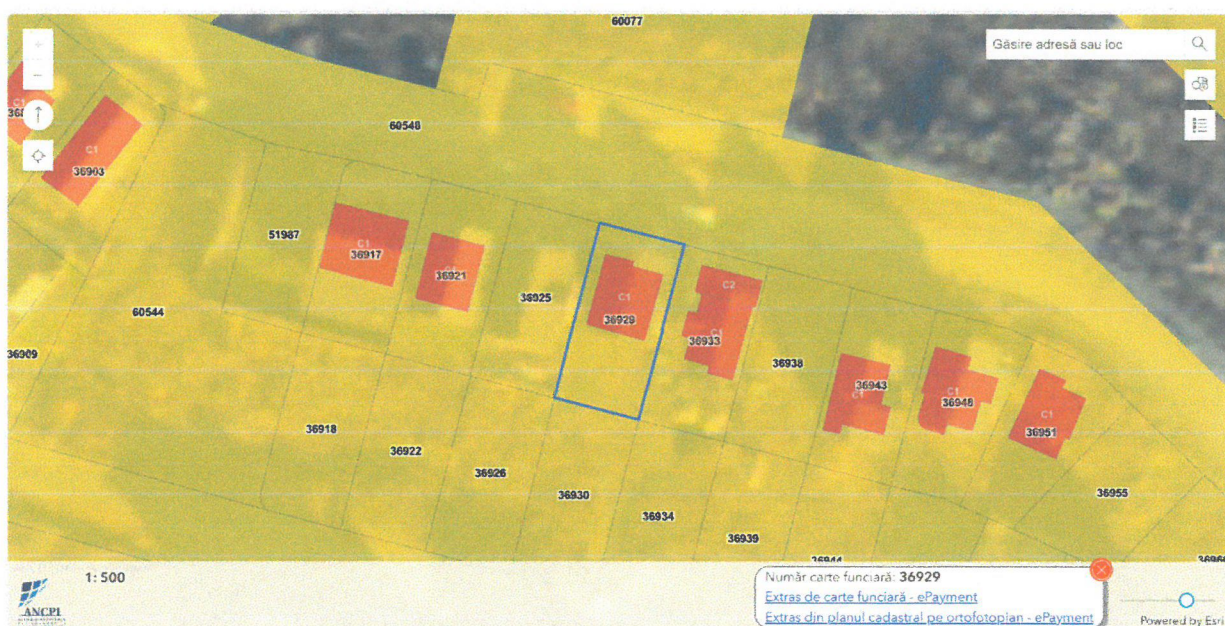
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației piete, 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 2 – Harta amplasament proprietate





Nr. cad. Parcela 36929/UAT Suceava



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

RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” amplasat in mun. Suceava, Cart. Europa, str. Paris, nr. 38, jud. Suceava

Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces



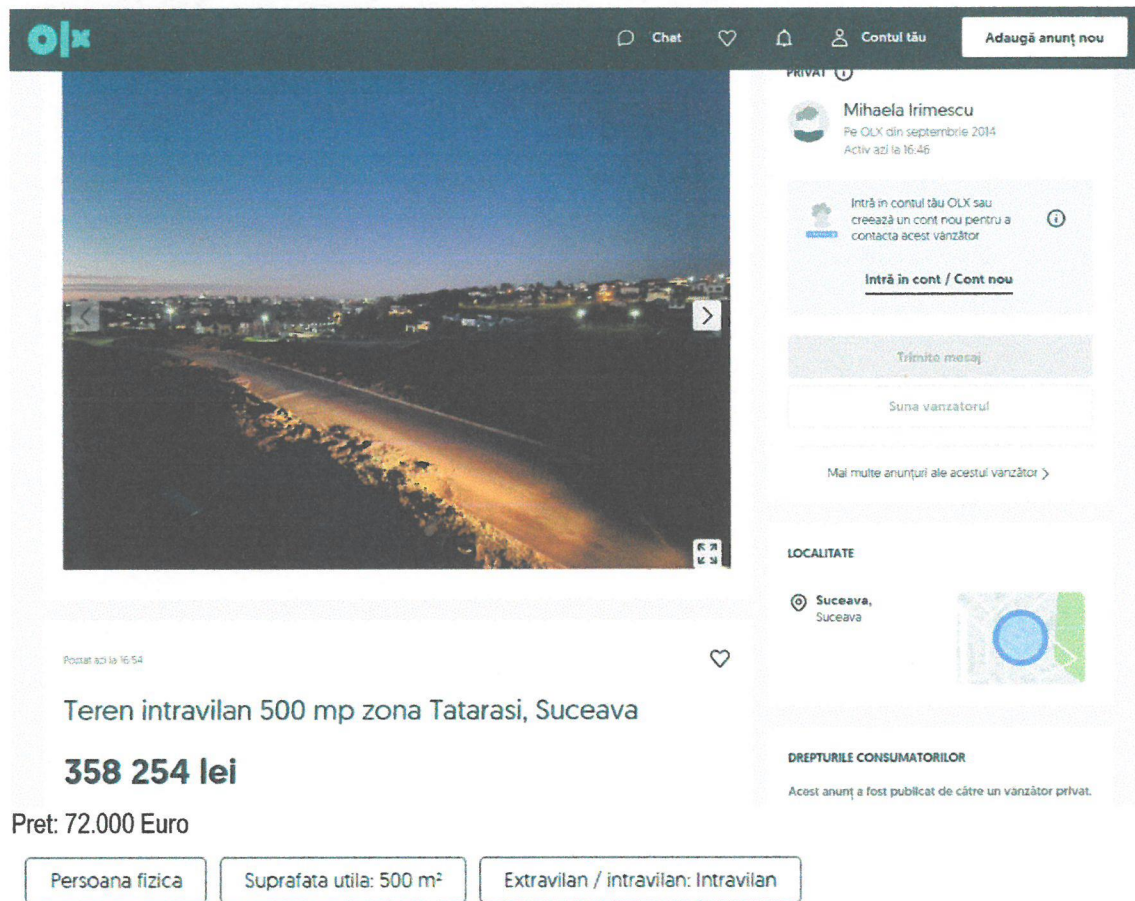
Vedere teren





Anexa 4 – Comparabile teren Comparabile teren Tatarasi

Comparabila A



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a night view of a dirt road leading through a field towards a town. The text on the page includes:

- Postat azi la 16:54**
- Teren intravilan 500 mp zona Tatarasi, Suceava**
- 358 254 lei**
- Pret: 72.000 Euro**
- Buttons: **Persoana fizica**, **Suprafata utila: 500 m²**, **Extravilan / intravilan: Intravilan**

On the right side, there is a sidebar with the seller's profile: **Mihaela Irimescu**, **Pe OLX din septembrie 2014**, **Activ azi la 16:46**. It also includes a login prompt, a 'Trimite mesaj' button, and a 'Suna vanzatorul' button. Below this, it shows the location **Suceava, Suceava** with a map icon and a section for **DREPTURILE CONSUMATORILOR** stating 'Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.'

DESCRIERE

Vand teren intravilan situat in zona rezidentiala Tatarasi, în apropierea zonei de agrement si la cateva minute de centrul orasului Suceava .

Terenul are o suprafata de 500 mp cu deschidere de 20 ml la strada asfaltata și toate utilitățile în zona.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-500-mp-zona-tatarasi-suceava-IDje6Uf.html>



Comparabila B

storia

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

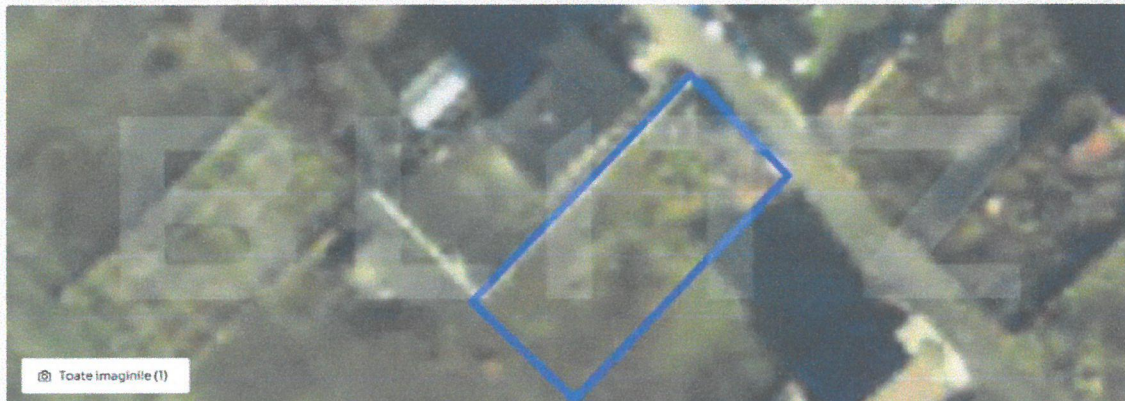
Contul meu

Adaugă anunț

BLITZ BLITZ >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, 500 mp, dedicat construcție casa, Tatarasi Suceava

69 000 € 138 €/m²

Centru, Suceava, Suceava



BLITZ Romania

BLITZ

Afișează numărul

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz vă oferă spre vânzare un teren de 500 mp, într-o zonă de mare căutare în orașul Suceava, zona Tătărași.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați !

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dedicat-construcție-casa-tatarasi-suceava-IDAngZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_aw*R0NMLJE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVhSlIduVUFVaG1xeVNUMkd3UE1Qc0h2VGpQUHij50k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY2M2Zg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkwLjAuMC4w

[IDAngZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_aw*R0NMLJE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVhSlIduVUFVaG1xeVNUMkd3UE1Qc0h2VGpQUHij50k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY2M2Zg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkwLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dedicat-construcție-casa-tatarasi-suceava-IDAngZ.html?_gl=1*13bp5v9*_gcl_aw*R0NMLJE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHF5MGs5LXVhSlIduVUFVaG1xeVNUMkd3UE1Qc0h2VGpQUHij50k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY2M2Zg4NTQw*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzQxNjI4NzkwLjAuMC4w)

Comparabila C



DE VANZARE

DE INCHIRIAT

LICITATII ONLINE

UTILE

/ Apartamente de vanzare / Apartamente de vanzare in Suceava / Tatarasi / O camera



80.000 €

Salvează alertă preț

Teren intravilan 500 mp in zona Tatarasi

Tatarasi, Suceava

SOLICITĂ VIZIONARE



Teren intravilan 500 mp in zona Tatarasi

ID: CI-4410

Vrei să vezi imobilul?

Descriere

Agentia FLUX IMOBILIARE va ofera la vanzare un teren intravilan situat in zona rezidentiala Tatarasi la cateva sute de metri de zona de agrement si la cateva minute de primarie si centrul orasului.

Terenul are suprafata de 500 mp cu deschidere de 20 m la sosea asfaltata.

Acesta beneficiaza de toate utilitatile, avand acces la gaz, apa, canalizare si curent electric.

Este ideal pentru diverse destinatii: casa individuala, cladire de birouri, clinica medicala, bloc de locuinte, spatii comerciale, etc.

Se accepta si un schimb cu apartament in Suceava.

Pret 80000 euro negociabil.

<https://compariimobiliare.ro/apartamente-de-vanzare/suceava/teren-intravilan-500-mp-in-zona-tatarasi-2154484>

Comparabila D

Propertybook

Anunțuri salvat



**Teren intravilan 500 mp in
Tatarasi**

66.500 €

133 €/m²

Descriere

Blitz propune spre vanzare un teren intravilan, cu suprafata de 500 mp situat in zona Tatarasi, chiar in zona de case, in apropierea Cartierului Europa si a Parcului Tatarasi. Acest teren reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei interesati de constructia unei case intr-o zona rezidentiala din Tatarasi, avand o deschidere de aproximativ 20 mp. Situat intr-un cartier linistit si prietenos, terenul beneficiaza de o pozitie privilegiata, cu acces usor la infrastructura necesara pentru un stil de viata modern, respectiv drum de acces la limita de proprietate, apa si electricitate de asemenea, iar canalizarea si gazul, in curs. Va asteptam la vizionare!

<https://propertybook.ro/suceava/imobiliare-12-blitz118474tv-teren-intravilan-500-mp-in-tatarasi/>

Comparabila E

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

Contul meu
 Adaugă anunț

BLITZ BLITZ >

< Înapoi
 Distribuie
 Salvează



Toate imaginile (1)

Teren intravilan, 1150 mp, zona rezidențială Tatarasi Noi, Suceava
154 000 € 134 €/m²
 Ipotești, Ipotești, Suceava

BLITZ BLITZ Romania
 BLITZ
 Afișează numărul

Descriere

Blitz Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan situat în zona rezidențială Tătărași Noi, Suceava, ideal pentru construirea unei case individuale. Terenul are o suprafață de 1150 mp și un front stradal generos de 17 ml, oferind un acces facil și o compartimentare excelentă pentru diverse proiecte.

Toate utilitățile (apă, gaz, electricitate, canalizare) se află la frontul parcelei, facilitând dezvoltarea rapidă a construcției. Zona este liniștită, cu acces la drum asfaltat, situată la doar 5 minute de centrul orașului Suceava, perfectă pentru cei care caută să locuiască într-o zonă rezidențială modernă, dar aproape de toate facilitățile urbane.

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați!

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCB06.html?_gl=1*mpgpb0*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY5NDI1LjAuMC4wUE1Qc0h2VWpQUHJlS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTk4NDM2MDA5Ni4xNzY5NDI1LjAuMC4wUE1Qc0h2VWpQUHJlS0k5UU1VaGI5RDdmMmdSb0NWU0VRQXZEX0J3RQ..*_ga*1XTP46N9VR*MTc0MTYyODU0MC4yODguMS4xNzY5NDI1LjAuMC4w



FISA TEREN

Data raport: 24.10.2025 Curs BNR 1Euro = 5.0823	
Domeniul privat Mun. Suceava (Locuinta Dobre Lucian)	
Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Paris, nr. 38
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,
Acces:	strada balastata
Suprafata (mp):	300.00
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Plan/panta
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.olx.ro	www.storia.ro	www.compariimobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		72,000	69,000	80,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		144.00	138.00	160.00
Suprafata teren mp		500	500	500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa, direct la strada balastata	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi
Acces:		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii
Suprafata (mp):	300	500	500	500
Front stradal:	12.00 m	20 m	20 m	20 m
Raport laturi:	2.08	1.25	1.25	1.25
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta
Alte elemente	teren construit	liber cc	liber cc	liber cc

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
Suprafata (mp):	300	A	B	C	
Pret oferta/vanzare €/mp		500	500	500	
Tipul tranzactiei		144	138	160	
Ajustari	%	oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%-20%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
	Abs	-15%	-10%	-20%	
Pret ajustat €		-22	-14	-32	
		122	124	128	
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Au fost necesare ajustari negative de -30% deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale, iar dreptul de proprietate al proprietatii subiect este grevat de constructia rezidentiala proprietate persoana fizica (blocheaza libera circulatie a terenului analizat in piata libera de tranzactionare)
Ajustari	%	-30%	-30%	-30%	
	Abs	-37	-37	-38	
Pret ajustat €		86	87	90	
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		86	87	90	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		86	87	90	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		86	87	90	
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	



Pret ajustat €		Abs			0	0	0	0
					86	87	90	
Ajustari specifice proprietatii								
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	Au fost necesare ajustari negative de - 10% deoarece toate comparabilele au fost selectate in zona mai favorabila decat a proprietatii analizate			
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	-10%			
	Abs		(8.69)	-9	-9			
Acces:	strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la drum balastat			
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%			
	Abs	0	0	0	0			
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan curti-constructii			
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%			
	Abs	0	0	0	0			
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	Au fost necesare ajustari negative de -10% deoarece toate comparabilele au utilitatile la limita proprietatii si nu pe teren (cheltuieli de bransare la utilitati).			
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	-10%			
	Abs	-9	-9	-9	-9			
Suprafata (mp):	300	500	500	500	Au fost necesare ajustari pozitive de 3 % la toate comparabilele (au suprafete mai mari decat subiectul - sunt mai ieftine decat subiectul). Ajustarea a fost estimata din informatiile de pe piata in premisa ca terenurile mai mici sunt mai usor vandabile.			
Ajustari	%	3%	3%	3%	3%			
	Abs	3	3	3	3			
Front stradal:	12.00 m	20	20	20	Au fost necesare ajustari negative de -5% intrucat toate comparabilele au raportul laturilor mai favorabil decat cel al			

Raport laturi:		2.08		1.25		1.25		1.25		proprietatii subiect (cu front stradal mai generos).	
Ajustari		%			-5%		-5%		-5%	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat	
		Abs			-4		-4		-4		
Topografie:		Plan/panta		plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta		
Ajustari		%			0%		0%		0%	Au fost necesare ajustari negative de -10% intrucat nici o comparabila nu are amenajari (imprejmuire, curte cu pavele, spatii verzi etc)	
		Abs			0		0		0		
Alte elemente		teren construit		liber cc	liber cc	liber cc	liber cc	liber cc	liber cc		
Ajustari		%			-10%		-10%		-10%		
		Abs			-9		-9		-9		
Pret ajustat €					58.26		59.12		60.93		
Ajustare totală netă €					-64		-65		-67		
Ajustare totală netă (%)					-52.40%		-52.40%		-52.40%		
Ajustare totală brută €					69		70		72		
Ajustare totală brută (%)					56.60%		56.60%		56.60%		
Numar ajustari					6		6		6		
Valoare estimata (€)			17,500 €								
Valoare estimata (€/mp)			58.26								
Valoare estimata (lei)			88.900 lei								
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:										A	



Anexa 6 – Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 2274 din 25/01/2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 78 din 14 martie 2016

Urmare cererii adresate de **MUJDEI ȘTEFAN SILVIU**
cu domiciliul în județul **SUCEAVA** municipiul **SUCEAVA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **Str. Celulozei** nr. **7** bl. **14**
sc. **C** et. **P** ap. **1** telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **2274** din **25/01/2016**

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

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru:

locuință unifamilială cu garaj în corp comun și regim de înălțime D+P+M;
Sc=74,99 mp, Sd=224,13 mp

împrejmuire cu caracter provizoriu

Structura constructivă: fundații continuu din beton simplu; pereți portanți din zidărie de BCA, rigidizată cu sămburi și centuri din beton armat monolit; planșeu peste demisol și parter din beton armat și din lemn peste mansardă; acoperiș tip șarpanta din lemn de rasinoase cu învelitoare din tablă.

Finisajele exterioare se vor încadra obligatoriu în următorii parametri: - **pereti** – culoare alba RAL 9003 și crem RAL 1013 la soclu; - **tâmplărie** – culoarea lemnului RAL 8015; - **învelitoare** – culoare neagra RAL 9011.

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 DT-DDE întocmită și verificată conform legii. Pentru a realiza zona de acces la locuința dvs. ținând cont de drumul ce urmează a se executa, este necesar ca înaintea începerii lucrărilor de construire, proiectantul să studieze documentația tehnică pentru construirea drumurilor (ce se afla la Serviciul Urbanism) și să coreleze cota drumului amenajat cu cota ± 0.00 a locuinței. Se impune ca până la materializarea în teren a traseelor rețelelor și a modernizării drumului (inclusiv realizarea rigolei de scurgere a apelor pluviale aferente rețelei stradale care este prevăzută în proiectul de drumuri), împrejmuirea să fie realizată cu caracter provizoriu ca amenajare aferentă protecției lucrărilor de execuție a locuinței. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic întocmit de P.F.A. prof.univ.dr. C. Catana și verificat la cerința Af. La încheierea sapaturilor pentru realizarea fundației se va solicita prezenta pe șantier a geotehnicianului în vederea determinării corecte a cotei terenului de fundare și încheierea unui proces verbal de verificare a cotei și naturii terenului de fundare.

Se vor respecta prevederile HG nr. 300/2006 modificată cu privire la cerințele minime de securitate și sanitate pentru toate șantierele temporare sau mobile și celelalte prevederi ale legislației în vigoare cu privire la securitatea muncii. În mod deosebit se va avea în vedere identificarea zonelor de risc care vor fi semnalizate și asigurate conform legislației în vigoare. Pe toată durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru protecția imobilelor învecinate.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **SUCEAVA**
municipiul **SUCEAVA** sectorul _____ cod poștal _____
strada **Str. PARIS – cartier EUROPA** nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Numar cadastral **36929** Carte funciară nr. **36929, Suceava**
- lucrări în valoare de **213126** lei



- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr

34/2015

Construire locuință și împrejurimi

a fost elaborată de **SC HELIOS PROIECT SRL** cu sediul în județul **SUCEAVA**
municipiul **SUCEAVA** sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
respectiv de **Elisabeta Rabiniuc-Mocanu** - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **7432**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Nord Est** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta aplicație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

- 1). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
- 2). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. Suceava, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- 3). să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Județean în Construcții Suceava, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- 4). să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu proiectul tehnic P. Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
- 5). în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri ancadrame de gouri, 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;
- 6). să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 7). să transporte la _____ (se completează de către emitent) _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
- 8). să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- 9). la începerea execuției lucrărilor, să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
- 10). la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- 11). în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
- 12). să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
- 13). să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.
- 14). să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.



15). să declare construcțiile proprietate particulară realizate, 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).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de **24 Luni** 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. Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Bejenar

SEF SERVICIU,
Xenia Voda

INTOCMIT,
Hojbotă Lăcrămioara

Taxa de autorizare în valoare de **1279** RON, a fost achitată conform Chitanței/OP _____ din _____

Taxa OAR în valoare de **107** RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP _____ din _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de
() exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre
neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

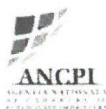
SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36929 Suceava

Nr. cerere	82030
Ziua	23
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100196162605	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36929	300	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36929-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Paris, Nr. 38	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:237 mp; Locuinta edificata in anul 2016; Are 3 nivele (D+P+M), Sc=81, SD=237

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34529 / 22/10/2010 Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;	A1
13494 / 16/02/2023 Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 275, din 15/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DOBRE LUCIAN 2) DOBRE ADRIANA, bun comun, în devălmășie	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15818 / 27/02/2023 Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 6217, din 16/02/2023 emis de Primăria municipiului Suceava;		
C6	Intabulare, drept de INCHIRIERE începând cu data de 15.02.2023, pe durata existenței construcției 1) DOBRE LUCIAN	A1



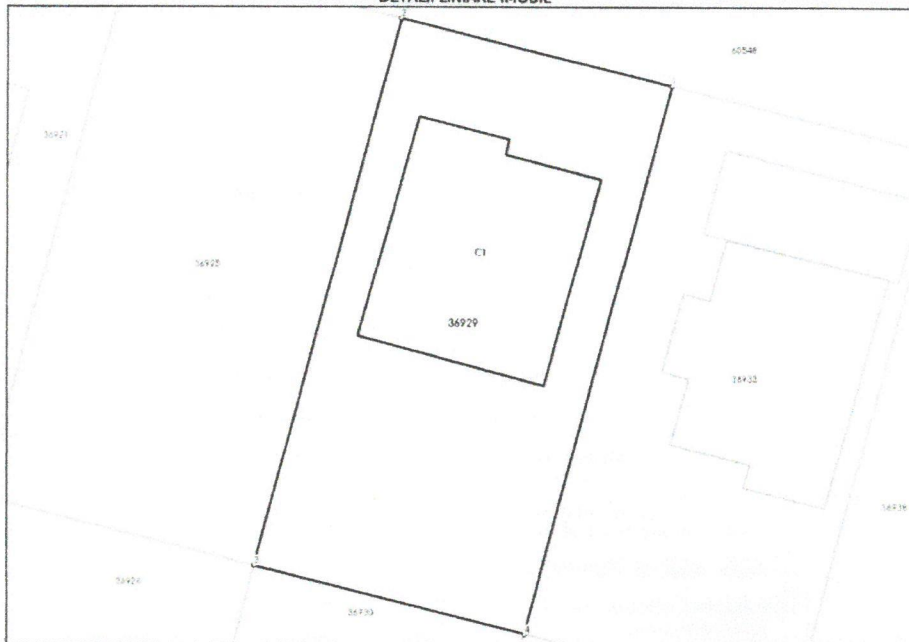
Carte Funciară Nr. 36929 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36929	300	Imobil partial împrejmuit

* 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	-	-	-	Imobil partial împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36929-C1	construcții de locuințe	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:237 mp; Locuinta edificata in anul 2016; Are 3 nivele (D+P+M), Sc=81, SD=237

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.0
2	3	24.999
3	4	11.999



Carte Funciară Nr. 36929 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	25.0

*** 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,

23/10/2025, 09:04

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

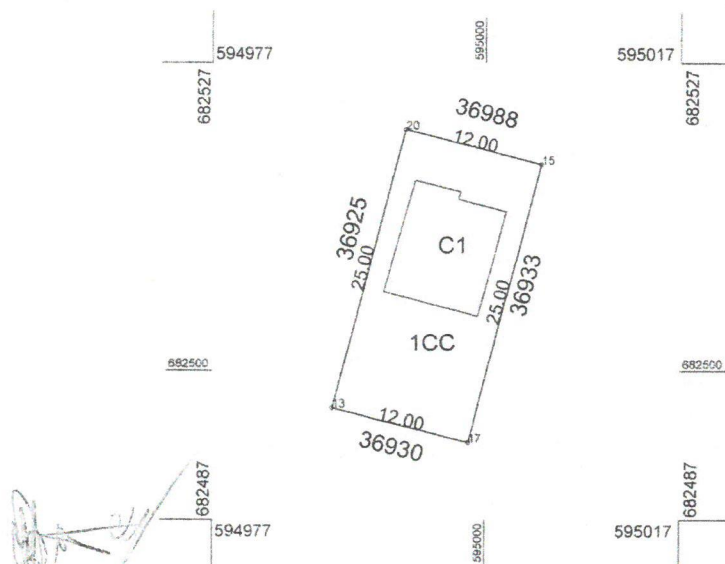
Formular versiunea 1.1



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36929	300 mp	Mun Suceava – intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
36929	Suceava	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	300	Imobil partial împrejmuit- intravilan
Total		300	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CI	81	Locuința edificată în anul 2016 : Are 3 nivele (D+P+M)SC=81, SD= 237
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp
Suprafața din act = 300 mp

Executant Savu Silviu Dumitru Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren SILVIU DUMITRU Data: 5.06.2019	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: GHIUȚĂ ELENA RALUCA Funcția: CONSILIER 30406/2019 Data:
--	---

În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

ANEXA Nr. 2
la regulament

APROBARE ADMITERE/RESPINGERE

INVESTITOR

Muzdești Ștefan Ștefan 15000

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRIILOR

Nr. 1 din 08.05.2019

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției

Locuință unifamilială cu garaj în corp comunal D+P+19.

lucrări executate în cadrul contractului nr. _____ din _____ încheiat între

(beneficiar) _____ și (antreprenor) _____

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă Suceava Str. Paris - cartier Europa
- număr cadastral/număr topografic 36.929
- număr carte funciară 36.929

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 78 eliberată de Primăria Municipality Suceava la data de 14.03.2016 cu valabilitate până la data: 2 ani

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 08.05.2019 până la data:

_____, fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume) Muzdești Ștefan Ștefan

Membri:

Nume și prenume	Autoritate publică care l-a desemnat
<u>Muzdești Ștefan Ștefan</u>	
ANDRIES ȘTEFAN	DELEGAT PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
RODINȘOI HOPEL	DIRIGINTE SANTIER
BONTARIU LIVIU	PROIECTANȚI
AL. PERESCU DANIEL	
ING. MANOLAS FELIX	

Pagina 1 din 3