



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. 42027 (nr. vechi 5201) din CF 42027 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 14, 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. 325499 din 24.11.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef înregistrat sub nr. 325500 din 24.11.2025

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. 322077
din 3.11.2025 ;

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 pc. 42027 (nr. vechi 5201) din CF 42027 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Mircea Hrișcă, nr. 14, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către domnul [REDACTED], proprietar al imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare 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 28.000 lei, respectiv 5.500 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.

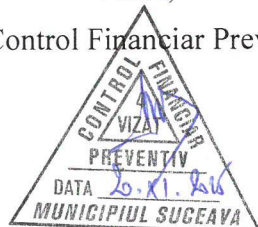
Art. 6. Direcția Generală Arhitect Șef și Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv,



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie



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

Nr. 325499 din 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 42027 (nr. vechi 5201) din CF 42027 a fost atribuită doamnei [REDACTED] în baza contractului de folosință gratuită nr. 5153/27.02.2008. Ulterior construcția edificată pe această parcelă cadastrală a fost vândută domnilor [REDACTED], în conformitate cu contractul de vânzare înregistrat și autentificat sub nr. 4987 din 10.11.2017.

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. 322077 din 3.11.2025, a domnului [REDACTED] care, în calitate de proprietar al unui imobil - casă de locuit, amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr. 15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 14, prin care 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 28.000 lei respectiv 5.500 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 RÎMBU





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

Nr. 325500 din 21.11.2025

APROB,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF COMPARTIMENT PATRIMONIU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 322077 din 3.11.2025, 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 Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 14.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu pc. 42027 (nr. vechi 5201) din CF 42027 a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) cu modificările și completările ulterioare, republicată.

În baza autorizației de construire nr. 307/18.09.2015, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 307 încheiat la data de 27.04.2017, a contractului de vânzare nr. 4987/10.11.2017, domnul [REDACTED] a devenit proprietar al imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Mircea Hrișcă, nr. 14, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp, proprietate a municipiului Suceava.

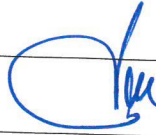
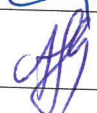
Potrivit art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare, republicată:

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

În acest sens compartimentul de specialitate 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 28.000 lei respectiv 5.500 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.

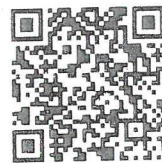
Nr. ex. : 2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Semnătura
Contrasemnat	Lungu Ioan	Arhitect șef	
Întocmit	Ciogolea Gabriela	Consilier superior	
	Slevoacă Alina	Consilier superior	

Domnule Primar

322077

Subsemnatul [redacted], cu domiciliul
în mun. Suceava, str. [redacted], jud. Suceava,
telefon [redacted], vă rog a-mi aproba cumpărarea
terenului în suprafață de 300 mp situat în Suceava, Str. Mircea
Hirzeș 14, pe care îl dețin în baza contractului de acordare
a dreptului de folosință nr. 39513 din 15.11.2017.

Vă mulțumesc!



NR: 322077
DATA: 03/11/2025
COD: 37CDE

Anexez următoarele documente:

- * contract acordare a dreptului de folosință
- * Extras carte funciară
- * contract de vânzare a casei
- * copie cl.

data

03.11.2025

Semnătură

[redacted]

TEL: 0743-526267



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. din 29.11.2017

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ pentru terenuri de folosință neagricola (curți-construcții) Nr. 39519 din 15/11/2017

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între:

1. MUNICIPIUL SUCEAVA reprezentat de dl. Primar – Ion Lungu, împuternicit prin dispozițiile art. 62 al. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și:

2. dl./dn. [redacted] cu domiciliul/sediul în Suceava, județul Suceava, str. [redacted], nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], ap. [redacted], tel. [redacted], identificat(ă) cu BI/CI seria [redacted] nr. [redacted] CNP [redacted], eliberat la data de [redacted] 20[redacted] de către SPCLEP Suceava.

Prezentul contract s-a încheiat în baza HCL nr. 363 din 15.12.2016 privind cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2017, a Codului Fiscal, a cererii înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 39519 din 10.11.2017 și a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 4987 din 10/11/2017 încheiat între Rusu Tabita și Adrian și Asandei Andrei Mihai și Alina privind terenul în suprafața de 300 mp, proprietate privată a Municipiului Suceava, având număr cadastral 42027-c1, înscrisă în cartea funciara nr. 42027 a UAT Suceava.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Primul în calitate de proprietar acordă dreptul de folosință iar al doilea în calitate de superficial primește în folosință terenul în suprafața de 300 m.p., situat în Suceava, Str. Mircea Hrisca, nr. 14, domeniu privat, zona C, având destinația curte.

III. DURATA ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.2. Durata acordării dreptului de folosință începe de la data de 10/11/2017 și se acorda pe

durata existentei constructiei.

IV. PRETUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.3. Pretul acordării dreptului de folosință aferenta terenului este de 0,27 lei/mp/an pentru zona C, respectiv 81 lei/an.

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

Contractul de acordare a dreptului de folosință sau actele adiționale se vor considera înscrise de către superficiar, în condițiile în care aceștia nu le vor contesta în termen de 10 zile de la primirea acestora, inclusiv cele trimise prin poștă cu confirmare de primire.

V. PLATA ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.4. Dreptul de folosință se va achita anual în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava până la data de 30 septembrie a fiecărui an, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Superficiarul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării suprafeței la termenul scadent, dată după care se vor percepe majorări de întârziere aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.5. Obligațiile proprietarului:

- să pună la dispoziția superficiarului terenul care face obiectul prezentului contract;
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către superficiar terenul acordat în folosință și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- să înștiințeze superficiarul de orice modificare a debitului.

Art.6. Obligațiile chiriasului:

- să achite suprafața în cuantum și la termenele prevăzute în contract, în caz contrar se vor calcula majorări de întârziere;
- să folosească terenul acordat în folosință conform destinației acestuia, orice schimbare de destinație se va face numai cu acordul proprietarului;
- să nu schimbe destinația sau titularul de contract fără acordul organelor de specialitate;
- în cazul în care vechiul proprietar dobândește dreptul de proprietate asupra terenului, în baza Legii 18/1991, Legii 169 republicată, Legii 1/2000, Legii 10/2001 și a Legii 247/2005, superficiarul este obligat să elibereze terenul în termen de 15 zile de la data comunicării, fără nici o despăgubire;
- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului, prevenirea și stingerea incendiilor;
- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoierului menajer (unde este cazul);
- la sfârșitul contractului să restituie terenul atribuit în folosință în starea în care l-a primit,

fiind considerat ca l-a primit in stare buna;

- este interzisa taierea pomilor, arborilor si arbustilor din zona;
- sa sesizeze primaria de aparitia eventualelor degradari, eroziuni, alunecari de teren;
- superficiarul se obliga ca la expirarea termenului de valabilitate a contractului in cazul in care nu intelege sa reinnoiasca relatiile contractuale cu municipiul Suceava, fie sa procedeze la ridicarea constructiei si predarea terenului la starea initiala, fie sa isi asume obligatia de a plati daune delictuale pentru folosirea terenului proprietatea municipiului Suceava la valoarea chiriei stabilite prin HCL, precum si majorarile de intarziere aferente potrivit prevederilor legale in vigoare.

Pe perioada derulării contractului numai superficiarul semnatar va achita superficia - conform contractului de acordare a dreptului de folosință.

VII. DISPOZITII SPECIALE

Art.7. Partile, de comun acord pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte aditionale.

Art.8. Superficiarul consimte la rezilierea contractului de acordare a dreptului de folosință pentru cauze de utilitate publica sau daca prin documentatiile de urbanism aprobate, se prevad alte directii de dezvoltare urbanistica.

Subinchirierea in tot sau in parte a terenului acordat în folosință unui tert este permisa numai cu acordul prealabil scris al proprietarului si cu respectarea conditiilor de obtinere a aprobarii cerute pentru acordarea dreptului de folosință.

Art.9. In cazul in care interesele generale vor impune ocuparea terenului inainte de expirarea termenului prevazut in contract, Superficiarul are obligatia sa-l elibereze de orice sarcini, in termen maxim de 30 de zile de la data comunicarii somatiei.

Art.10. Contractul poate fi reziliat din initiativa motivată a părților, in termen de 15 zile in cazul cand superficiarul nu respecta clauzele prevazute in contract, printr-o prealabila notificare.

Art.11. Partile sunt de acord ca in cazul neplatii debitului datorat, nerespectarii obligatiilor contractuale precum si la incetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul sa constituie titlu executoriu pentru urmarirea silita si evacuarea forțată. Forța majoră notificată celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea ei, exonerează de răspundere.

Art. 12. Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, domiciliului, numărul contului bancar, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa. Comunicarea se va face în scris.

Art. 13. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care superficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defectuasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsuri pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru superficiari.

VIII. DISPOZITII FINALE

Art. 14. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art. 15. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- plata de majorări de întârziere;
- rezilierea contractului la cererea părții judicate;
- eliberarea terenului acordat în folosință la termenul stabilit și predarea acestuia

Art. 16. Clauzele contractuale se completează cu prevederile Codului Civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru superficial, data eliberării contractului fiind11.2012

PROPRIETAR,
Municipiul Suceava



Viza contului financiar preventiv
Siriteanu Mihaela Angelica

Director executiv,
Camelia Damian

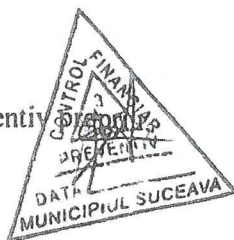
Vizat pentru legalitate,
cons.juridic Olariu Mihaela

Sef Serviciu Patrimoniu
Floarea Turcanu

Sef Serviciu Fond Funciar,
Floristean Ioan

Intocmit,
Gradinaru Iulie

SUPERFICIAR,
Asandei Andrei Mihai



ACT ADIȚIONAL NR. 1
la contractul de acordare a dreptului de folosință
pentru terenuri de folosință neagră (curți-construcții)
Nr. 39519 din 15/11/2017

Prezentul act adițional se încheie între:

1. MUNICIPIUL SUCEAVA reprezentat de DL. ION LUNGU—PRIMAR, împuternicit prin dispozițiile art.62 al. 1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și

2. dl(dna) [redacted] cu domiciliul/sediul în Suceava, județul Suceava, str. [redacted], nr. 8, sc. [redacted] ap. 9, tel. [redacted], identificat(ă) cu BI/CI seria [redacted] nr. [redacted], CNP [redacted], eliberat la data de 12/10/2015 de către SPCLEP Suceava,

în baza prevederilor HCL nr. 350 din 14.12.2017 privind ratele lunare /anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2018, a Codului Fiscal și are ca obiect modificarea prevederilor art.3 din cap.IV. PREȚUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ din contractul nr. 39519 din 15/11/2017 care devin astfel:

IV. PREȚUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art.3. Prețul acordării dreptului de folosință aferentă terenului este de 0,40 lei/mp/an pentru zona C, respectiv 120 lei/an.

În cazul în care prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se majorează nivelul suprafeței pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe superficiarul și va modifica contractul prin acte adiționale. Contractul de acordare a dreptului de folosință sau actele adiționale se vor considera înscrise de către superficiar, în condițiile în care aceștia nu le vor contesta în termen de 10 zile de la primirea acestora, inclusiv cele trimise prin poștă cu confirmare de primire.

Celelalte clauze ale contractului nr. 39519 din 15/11/2017 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru superficiar și este valabil începând cu data de 01.01.2018.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR
ION LUNGU

SUPERFICIAR,
Asandei [redacted] ai

Viza control financiar preventiv propriu
Siriteanu Mihaela

Director executiv,
Damian Camelia

Vizat pentru legalitate, cons. juridic,
Olariu Mihaela

Sef Serviciu Cadastru Fond Funciar
Floristean Ioan

Sef Serviciu Patrimoniu,
Turcanu Floarea

Intocmit,
Gradinaru Iulia

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între:

[redacted], domiciliata în municipiul Suceava, str. Ion Dragoslav nr.37, județul Suceava, identificata cu CI seria XV nr.013286 eliberata la data de 19.09.2014 de SPCLEP Suceava, CNP 2830413220730, în nume propriu și în calitate de mandatar pentru [redacted] domiciliat în municipiul Suceava, str. Ion Dragoslav nr.37, județul Suceava, identificat cu CI seria [redacted] / nr. [redacted] eliberata la data de 21.03.2017 de SPCLEP Suceava, CNP [redacted], conform procurii speciale autentificata sub nr.38-17-4941 din data de 06.11.2017 de Consul Deaconu Mihaela Mariana, la sediul Consulatului General al Romaniei la Chicago, SUA, soti, casatoriti sub regimul comunitatii legale, în calitate de vânzători,-----
[redacted], domiciliat în municipiul Suceava, str. Amurgului nr.8, bl.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificat cu CI seria [redacted] / nr. [redacted] eliberată la data de 12.10.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 1891023330264 și [redacted], domiciliata în municipiul Suceava, str. [redacted] nr.8, b.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificata cu CI seria XV nr. 018948 eliberată la data de 10.10.2014 de SPCLEP Suceava, CNP [redacted] soti, casatoriti sub regimul comunitatii legale, în calitate de cumpărători, s-a încheiat prezentul -----

contract de vânzare

Eu, RUSU TABITA, în nume propriu și mandatar pentru RUSU ADRIAN, vindem către [redacted] și [redacted], întregul drept de proprietate asupra următorului bun imobil, proprietatea noastră:-----

- constructia C1- locuinta D+P+M, la rosu, în suprafata construita la sol de 68 m.p și suprafata construita desfasurata de 204 m.p, situata în municipiul Suceava, str. Mircea Hrisca nr.14, județul Suceava, având nr. cadastral 42027-C1 edificata pe suprafata de 300 m.p (trei sute) teren curti constructii proprietatea Municipiului Suceava, județul Suceava, avand nr. cadastral 42027, înscrise în cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava, conform încheierilor nr. 14849/25.06.2007 și nr. 51842/26.10.2017 ale OCPI Suceava.-----

Noi, [redacted] în calitate de cumparatori declaram pe proprie raspundere ca am luat cunostinta de faptul ca locuinta D+P+M este achizitionata la rosu, fara ferestre, fara instalatie termica si electrica si impreuna cu materialele necesare realizarii lucrarilor de izolare a tavanului mansardei si nu mai avem niciun fel de pretentii de ordin financiar sau material, prezente sau viitoare de la vânzători.-----

Constructia a fost dobândita de proprietari prin edificare în baza autorizatiei de construire nr.307/18.09.2015 și a procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.307/27.04.2017 eliberate de Primaria municipiului Suceava, județul Suceava, iar terenul în baza contractului de acordare a dreptului de folosinta gratuita nr. 5153/27.02.2008 încheiat cu Primaria municipiului Suceava, județul Suceava. -----

O data cu transmiterea dreptului de proprietate asupra constructiei sus mentionate, eu, [redacted], în nume propriu și mandatar pentru [redacted] transmit către [redacted] dreptul de folosinta gratuita asupra suprafetei de teren sus mentionata și autorizam cumparatorii sa încheie un nou contract de acordare a dreptului de folosinta gratuita/act aditional cu municipiul Suceava, județul Suceava pentru suprafata de 300 m.p (trei sute) teren curti constructii proprietatea Municipiului Suceava, județul Suceava, situata în intravilanul municipiul Suceava, str. Mircea Hrisca nr.14, județul Suceava, avand

nr. cadastral 42027, înscrisă în cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava, drept detinut în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 5153/27.02.2008.

Eu, [REDACTED] în nume propriu și mandatar pentru [REDACTED],
consimțim la radierea dreptului nostru de folosință din cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava.

Prețul vânzării stabilit de noi părțile contractante este de 73.000 lei (saptezeci și trei mii lei) echivalentul a 15.773,89 EUR (cincisprezece mii șapte sute saptezeci și trei euro și optzeci și noua eurocenti) calculat la cursul BNR de 4,6279 lei pentru 1 EUR stabilit pentru data de 10.11.2017 și s-a achitat integral vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, astfel:-----

- suma de 773,89 EUR (șapte sute saptezeci și trei euro și optzeci și noua eurocenti) s-a achitat vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract, în numerar,-----

- diferența de 15.000 EUR (cincisprezece mii euro) s-a achitat vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract prin transfer bancar în contul nr. RO09INGB0000999907402722 deschis pe numele vânzătoarei RUSU TABITA la ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI, conform OP nr.1 din 10.11.2017.-----

Cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul Penal, vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, declară pe proprie răspundere că:-----

- imobilul ce formează obiectul prezentului contract a fost stăpânit de ei în mod continuu, fără nici o tulburare, că nu a fost trecut în patrimoniul statului ori a altei persoane juridice sau fizice, în nici un mod, că nu este închiriat și nici nu s-a promis închirierea, vânzarea acestui imobil, nu există litigiu, acțiune, procedură declanșată împotriva vânzătorilor sau a unui terț cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului;-----

- imobilul sus-menționat nu constituie aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale;-----

- imobilul nu este liber de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr.54253/09.11.2017 eliberat de OCPI Suceava, terenul fiind grevat de un drept de folosință în favoarea lui RUSU ADRIAN.-----

Vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, se obligă să transmită dreptul de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorilor, conform dispozițiilor art.1673 începând de astăzi, data autentificării prezentului contract și să predea bunul imobil prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorilor, conform dispozițiilor art.1685 Cod Civil.-----

Vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, garantează pe cumpărători contra evicțiunii, conform dispozițiilor art.1695 Cod Civil și contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care era destinat, în condițiile art.1707 Cod Civil.-----

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale se face astăzi data autentificării contractului de vânzare.-----

Cumpărătorii intră de drept și de fapt în proprietatea imobilului vândut din momentul autentificării prezentului act.-----

A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul vânzării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Consimțim la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorilor.-----

Impozitele sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr. 120859/12.10.2017 eliberat de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava, iar de la această dată privesc pe cumpărători, care suportă și taxele perfectării actului.-----

L

NEGURĂ ADINA LOREDANA

birou notarial

Noi, [redacted] [redacted] MIHA [redacted], cumpăram de la [redacted]
[redacted] în nume propriu și mandatar pentru [redacted], imobilul descris mai
sus, ca bun comun în devalmasie, cu prețul și în condițiile prevăzute în acest act.---
Conform dispozițiilor art.1719 Cod Civil care ne-au fost aduse la cunoștință,
ne obligăm să preluăm bunul vândut și declarăm pe proprie răspundere că prețul
vânzării s-a achitat integral vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului
contract, parte în numerar și parte prin transfer bancar, astfel cum este prevăzut
mai sus.-----

Știm că imobilul nu a ieșit din circuitul civil și că nu este liber de sarcini,
terenul fiind grevat de un drept de folosință în favoarea lui [redacted],
înțelegând să îl dobândim în acest fel.-----

Notarul public va prezenta contractul în termen Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară-Biroul de Carte Funciară pentru efectuarea lucrărilor de
publicitate imobiliară. -----

Am luat la cunoștință de dispozițiile Legii privind combaterea evaziunii
fiscale și declarăm că prețul stipulat în act este real, sincer și serios.-----

Eu, [redacted] în nume propriu și mandatar pentru [redacted]
declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor, [redacted] și
[redacted] certificatul de performanță energetică a clădirii, iar noi, [redacted]
ANDREI-MIHAI și [redacted], declarăm că am primit acest certificat,
întocmit de Bruma Mircea Dan sub numărul 288/10.05.2017, iar clasa energetică
a imobilului este B, cu nota 85 și suntem de acord să îl dobândim în aceste condiții.

Ni s-a adus la cunoștință obligația de a ne adresa personal Primăriei pentru
înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare în termen de 30
de zile începând de astăzi.-----

Am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator este operator
de date cu caracter personal în temeiul Legii nr.677/2001.-----

Noi, părțile contractante, consimțim la prezentul act, pe care l-am citit, al
cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața notarului public. -----

Tehnoredactat de Biroul Notarului Public Negură Adina-Loredana, azi, data
autentificării, într-un singur exemplar original și patru duplicate, din care două
duplicate s-au înmănat părților, unul pentru OCPI și unul pentru arhiva biroului.

Vânzători,

[redacted]
in nume propriu și mandatar pentru
[redacted]

Cumpărători,

[redacted]

[redacted]

NEGURĂ ADINA LOREDANA
birou notarial

ANIA

iea Națională a Notarilor Publici

1 Individual Notarial **NEGURĂ ADINA LOREDANA**

ta nr.2023/1786/24.10.2013

l: Suceava, str.Mărășești, nr. 3, bl.B1, sc.A, ap.4

ator date caracter personal 8476



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1987
10.11.2017

În fața mea, **NEGURĂ ADINA LOREDANA**, Notar Public, la sediul biroului s-
prezentat:

_____, domiciliata în municipiul Suceava, str. _____ nr. _____,
judetul Suceava, identificata cu CI seria XV nr. _____ eliberata la data de
19.09.2014 de SPCLEP Suceava, CNP _____, în nume propriu și în
calitate de mandatar, conform procurii speciale autentificata sub nr.38-17-4941 din
data de 06.11.2017 de Consul Deaconu Mihaela Mariana, la sediul Consulatului
General al Romaniei la Chicago, SUA,-----

_____, domiciliat în municipiul Suceava, str. _____
nr. _____ bl. _____, sc. _____ et. _____ ap. _____ județul Suceava, identificat cu CI seria XV nr. 098797
eliberată la data de 12.10.2015 de SPCLEP Suceava, CNP _____ în
nume propriu.-----

_____, domiciliata în municipiul Suceava, str. _____ nr. _____
bl. _____, sc. _____ et. _____ ap. _____ județul Suceava, identificata cu CI seria XV nr. 0189
eliberată la data de 10.10.2014 de SPCLEP Suceava, CNP _____, în
nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că
cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului
înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art.12 lit. b) din Legea 36/1995 republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

Scutit impozit.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 110,00 lei, cod 232, cu bon fiscal
nr. 34 / 10.11.2017

S-a perceput onorariul în suma de 1300,00 lei cu bon fiscal
nr. / 10.11.2017.

Notar Public,
NEGURĂ ADINA LOREDANA
LS

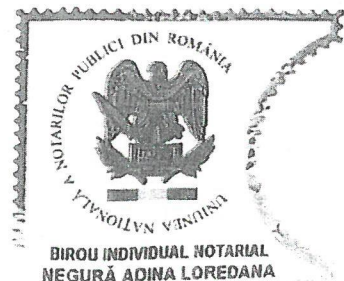
10. NOV 2017

DUPLICAT 1987

Prezentul duplicat s-a întocmit
în exemplare, de
Negură Adina Loredana, notar public
astăzi, data autentificării actului, are
aceeași forță probantă ca originalul
și constituie titlu executoriu în conformitate
legii.

Notar public
NEGURĂ ADINA LOREDANA

C.C.R



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42027 Suceava

Nr. cerere 85749
Ziua 03
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196618770



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6977 Burdujeni
Nr. cadastral vechi:5201,

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42027	300	Teren imprejmuit; imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	42027-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 14	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:204 mp; Locuinta D+P+M (an construire 2017)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14849 / 25/06/2007		
Hotarare nr. HCL 3, din 26/01/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SUCEAVA, -domeniul privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6977 Burdujeni)	
54551 / 13/11/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr.4987, din 10/11/2017 emis de BIN Negura Adina Loredana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [REDACTED]	
	2) [REDACTED] bun comun, in devalmasie	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

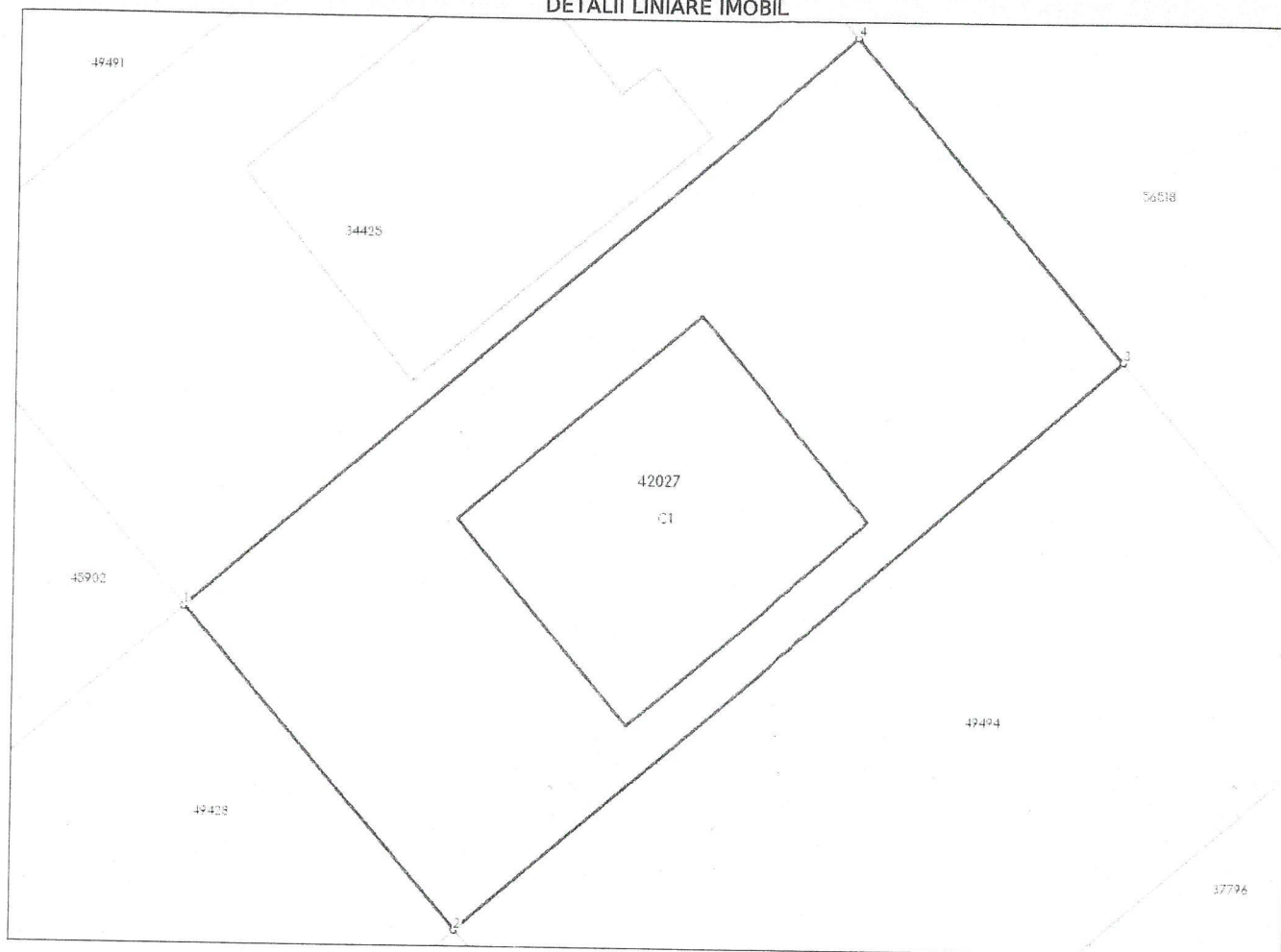
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
42027	300	imprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300	-	-	1	imprejmuit

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	42027-C1	construcţii de locuinţe	68	Cu acte	S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:204 mp; Locuinta D+P+M (an construire 2017)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
4	1	24.999

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

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara 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,

03/11/2025, 14:23

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>

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Mircea Hrișcă, nr. 14, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de :
06 Noiembrie 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



- Noiembrie 2025 -

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

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp) la data de 06.11.2025 pentru un curs BNR de 5,0845 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Mircea Hrișcă, nr. 14, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp, Nr. cadastral parcela 42027 /UAT Suceava		28.000	5.500

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri (comparații directe de piață);
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 2, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul "Tineretii"), Str. Mircea Hrișcă, nr. 14, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

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

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

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

6. Data evaluarii

06.11.2025 – care este si data redactarii raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 05.11.2025 de catre evaluator atestat ANEVAR – Ing. Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

-

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

- **Standarde generale**

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

- **Standarde pentru active**

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

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



- **Standarde pentru utilizări specifice**
- Fara

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

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala – locuinta cu anexe).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 85749/03.11.2025, emitent OCPI Suceava, CF 42027/UAT Suceava;
 - Contract de vanzare-cumparare cu Incheierea nr. 4987/10.11.2017.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (edificate pe teren o locuinta si anexe gospodaresti).

2. Analiza locatiei

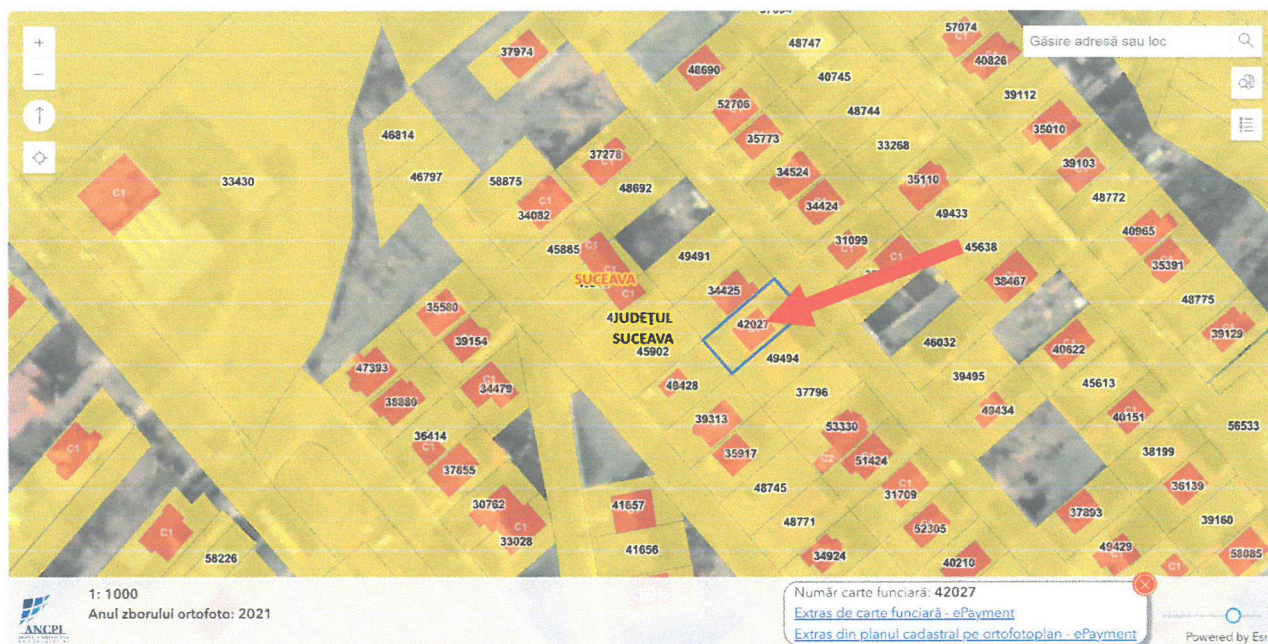
- Strada: Cu acces direct din str. Mircea Hrișcă, nr. 14 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si transport public local.

Informatii specifice

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

AMPLASAMENT





Teren

- 3.1 Suprafata** Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este edificata o locuinta si anexe gospodaresti.
- 3.2 Geografia** Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata
- 3.3 Strada / Front public** Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Mircea Hrișcă) – front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati** Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: bransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite** Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – Proprietate privata;
 - L a V - drum Mircea Hrișcă.

3. Starea Proprietatii

• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (construit partial – pe teren este edificata o locuinta si anexe gospodaresti si spatii verzi). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
--	--

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica “Dealul Manastirii” unde se afla edificat Cartierul Tineretii.

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

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

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 15 - 50 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

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

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealul Manastirii						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (mp)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.directproprietar.ro/Vanzari-imobiliare-Terenuri-in-Suceava--Burdujeni--cartierul-tineretii	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	12500	700	Utilitati in zona	33	17.86
https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-suceava-burdujeni-500mp-758299	Burdujeni, zona periferica Dealul Manastirii	25000	500	Utilitati in zona	23	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/774-mp-teren-intravilan-burdujeni-zona-omv-suceava-IDhpGvS.html	Periferic Burdujeni, zona OMV	38700	774	Curent electric, apa-canal, gaz metan	20	50.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivaqb.html	Periferic Burdujeni, zona periferica "Tarinca"	99500	4139	Utilitati in zona	16	24.04
https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html	Periferic Burdujeni, zona periferica Burdujeni Sat (langa padure)	40500	2700	Utilitati in zona	14	15.00
Media						31
Minim						15.00
Maxim						50.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008/2009 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2020/2021 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

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

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

5.500 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

5.500 euro

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

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

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

5.500 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:



- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

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

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

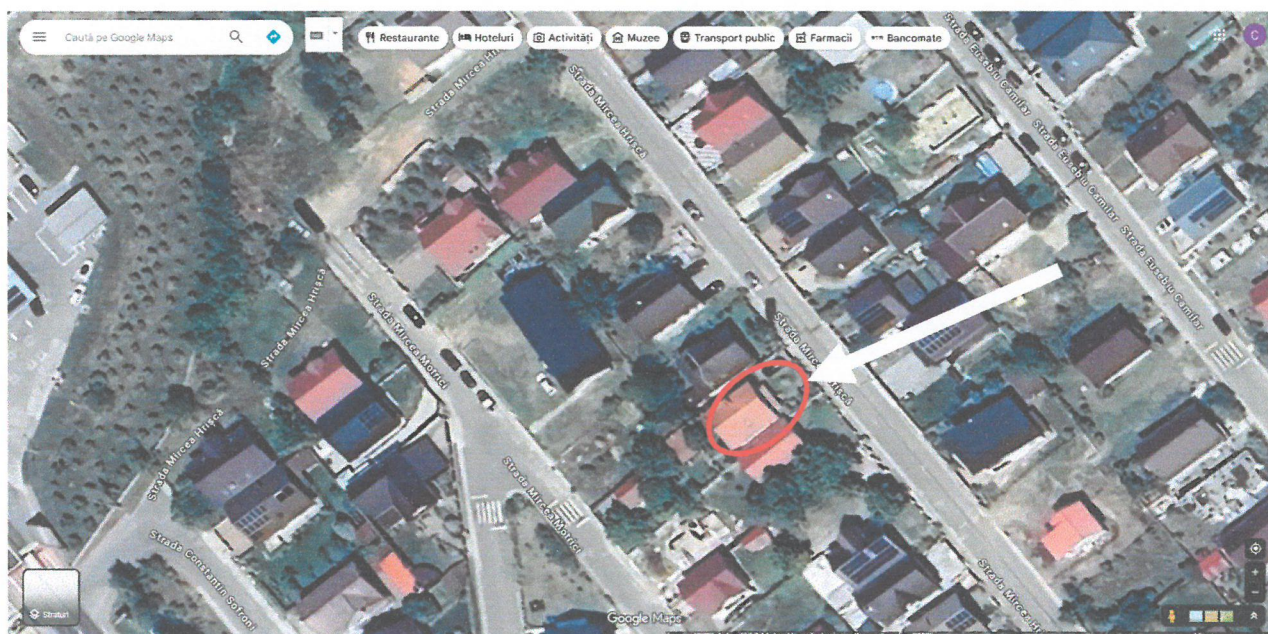


Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

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

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



Anexa 3 – Documentar foto





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

Home > Vanzari imobiliare > Terenuri

Terenuri

Suceava - Burdujeni, cartierul tineretii

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

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

Datele de contact ale proprietarului:

Nume: **petrica luca**
Telefon: **0745640302**
0740681321

PRET DE VANZARE:
Pret total:
12.500 EUR NEPLATITOR TVA

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII GENERALE:

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

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatatii teren: **cartierul tineretii,dealul manastirii**

DRUMURI DE ACCES:

☒ Asfaltate

UTILITATI:

Current electric:	---	Canalizare:	---
Apa:	---		

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

DETALII SUPLEMENTARE:

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

[CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)

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

Comparabila B


Imoradar24

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Blog

Anunț gratuit Cont nou Intră în cont

Burdujeni, Suceava



Suprafață teren:
 500 mp

BLITZ Romania
 25.000 €
 Vezi anunțul pe iAumar.ro
 Publicat pe: 28 iul 2025 Actualizat pe: 30 iul 2025
 Trimite linkul unui prieten pe:
 WhatsApp Facebook Telegram Email
 Cauți creditul potrivit?
 Suntem alături de tine, gratuit

Descriere

Raportează anunț

Teren Intravilan, 500 mp, zona Dealul Manastirii Burdujeni

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

ID anunț: 4345641

Actualizat în: 30 Iulie 2025

Suprafață teren: 500 mp

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



Comparabila C

Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou

PRIVAT

terramat23
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 30 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Arată mai multe

Publicitate

Explorați-vă puterile

Postat 23 ianuarie 2025

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

38 700 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 774 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Comparabila D



 Chat
 

 Contul tău

Adaugă anunț nou



PRIVAT

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

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Dealu, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Postat 01 februarie 2025

Teren de vânzare 41 ari INTRAVILAN deschidere 15,65

99 500 € Prețul e negociabil

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

DESCRIERE

Suceava-Burdujeni.Zona"Tarınca".

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

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

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

Parcela din stânga/ dreapta, se mai poate achiziționa pentru a largi deschiderea terenului.

Menționez , stâlpii de înaltă tensiune nu sunt pe teren .

Pret 3000 euro/ ar,usor negociabil.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-41-ari-intravilan-deschidere-15-65-IDivaqb.html>

Comparabila E


Imobiliare

UNELTE
 CONTUL MEU

Vanzari
 Inchirieri
Ansamluri
Proprietati Noi
Proprietati de lux
Regim Hotelier
Agentii
Adauga Anunt

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

Teren 2700 mp Burdujeni Sat langa padure!
 ID: VDI116.206736 **EXCLUSIVITATE** COMISION: 1%
 Adaugat: 1 Mai 2021 Actualizat: 24 Decembrie 2021 1467 afisari Distribuie Tipareste

40.500 EUR
FA oferta
Alerta pret



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

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


SoftimobiliarCRM
 INNOVATION IS HERE

Detalii proprietate

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

Descriere

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!

Langa padure!

Deschidere peste 14 m la drum!

Curent electric pe quot;mosiequot;!

In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!

Aproape de oras!

Dotari

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

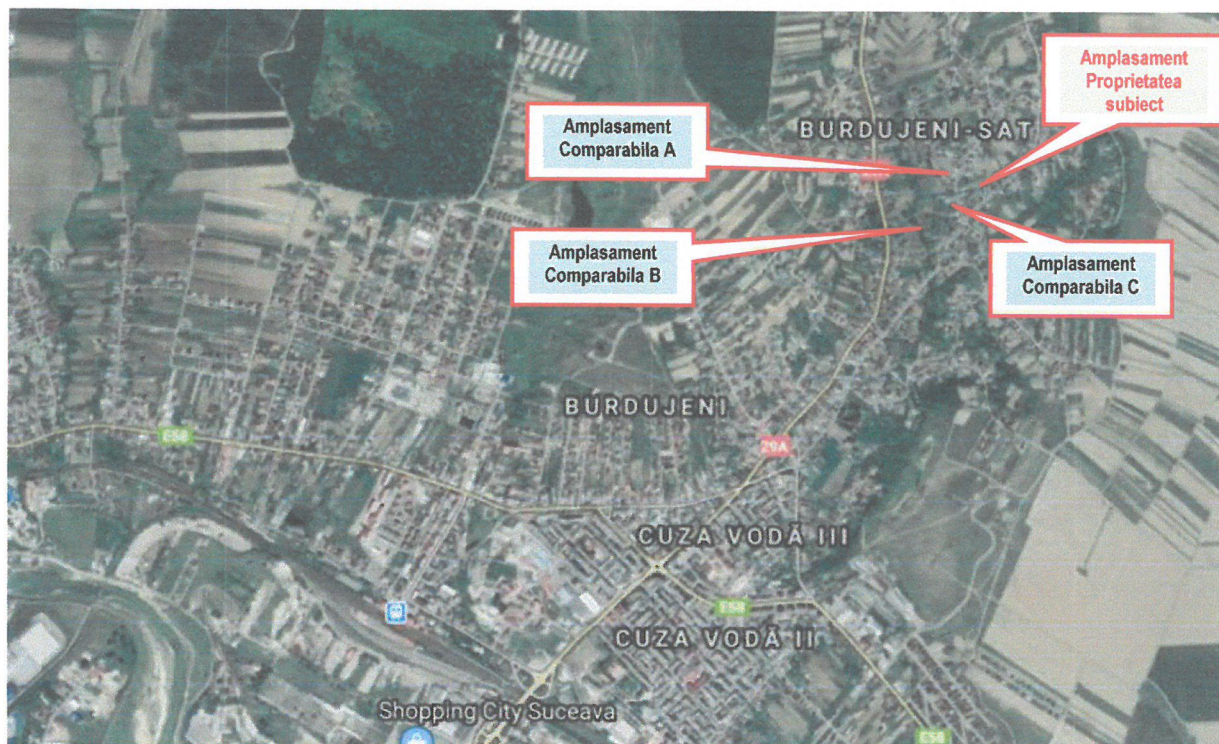
<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-206736.html>



Data raport: 06.11.2025 Curs BNR 1Euro = 5.0845	
Fisa Teren	Asandei Andrei-Mihai
Teren intravilan c.c. CF 42027	
Adresa:	Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr. 14, jud. Suceava
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Autorizație de construire	Da

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

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:



Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Pret oferta/vanzare €/mp			17.86	50.00	50.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-20%	-20%
	Abs		-2	-10	-10
Pret ajustat €			16	40	40
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-5	-12	-12
Pret ajustat €			11	28	28
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
Condiții de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	28	28
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Periferic Burdujeni, zona OMV
Ajustari	%		0%	0%	-10%
	Abs		0.00	0.00	-2.80
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-0.56	-1.40	-1.40
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%



	Abs		-0.56	-1.40	-1.40
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		Utilitati in zona	Utilitati in zona	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		30%	30%	0%
	Abs		3.38	8.40	0.00
Suprafata (mp):	300		700	500	774
Ajustari	%		5%	3%	5%
	Abs		1.40	0.84	1.40
Front stradal:	12.00 m		33	23	20
Raport laturi:	2.08		0.64	0.95	1.94
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1.13	-2.80	-2.80
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		(1.13)	(2.80)	(2.80)
Pret ajustat €			12.65	28.84	18.20
Ajustare totală netă €			-3	-11	-22
Ajustare totală netă (%)			-21%	-28%	-55%
Ajustare totală brută €			13	30	25
Ajustare totală brută (%)			80.71%	74.10%	61.50%
Numar ajustari			7	7	7
Valoare estimata (€)		5.500 €			
Valoare estimata (€/mp)		18.20			
Valoare estimata (lei)		28.000 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C



Anexa 6 – Documente

L

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

NEGURĂ ADINA LOREDANA
 birou notarial



CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între:

RUSU TABITA, domiciliata în municipiul Suceava, str. Ion Dragoslav nr.37, județul Suceava, identificata cu CI seria XV nr.013286 eliberata la data de 19.09.2014 de SPCLEP Suceava, CNP 2830413220730, în nume propriu și în calitate de mandatar pentru **RUSU ADRIAN**, domiciliat în municipiul Suceava, str. Ion Dragoslav nr.37, județul Suceava, identificat cu CI seria XV nr.203403 eliberata la data de 21.03.2017 de SPCLEP Suceava, CNP 1790307335048, conform procurii speciale autentificata sub nr.38-17-4941 din data de 06.11.2017 de Consul Deaconu Mihaela Mariana, la sediul Consulatului General al Romaniei la Chicago, SUA, soți, casatoriti sub regimul comunitatii legale, în calitate de vânzători,-----

ASANDEI ANDREI-MIHAI, domiciliat în municipiul Suceava, str. Amurgului nr.8, bl.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificat cu CI seria XV nr. 098797 eliberată la data de 12.10.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 1891023330264 și **ASANDEI ALINA**, domiciliata în municipiul Suceava, str. Amurgului nr.8, bl.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificata cu CI seria XV nr. 018948 eliberată la data de 10.10.2014 de SPCLEP Suceava, CNP 2911224330216, soți, casatoriti sub regimul comunitatii legale, în calitate de cumpărători, s-a încheiat prezentul -----

contract de vânzare

Eu, **RUSU TABITA**, în nume propriu și mandatar pentru **RUSU ADRIAN**, vîndem către **ASANDEI ANDREI-MIHAI** și **ASANDEI ALINA**, întregul drept de proprietate asupra următorului bun imobil, proprietatea noastră:-----

- **constructia C1- locuinta D+P+M, la rosu**, în suprafata construita la sol de 68 m.p și suprafata construita desfasurata de 204 m.p, situata în municipiul Suceava, str. Mircea Hrisca nr.14, județul Suceava, având nr. cadastral **42027-C1** edificata pe **suprafata de 300 m.p** (trei sute) **teren curti constructii** proprietatea Municipiului Suceava, județul Suceava, având nr. cadastral 42027, înscrise în cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava, conform încheierilor nr. 14849/25.06.2007 și nr. 51842/26.10.2017 ale OCPI Suceava.-----

Noi, **ASANDEI ANDREI-MIHAI** și **ASANDEI ALINA**, în calitate de cumparatori declarăm pe proprie raspundere ca am luat cunostinta de faptul ca locuinta D+P+M este achizitionata la rosu, fara ferestre, fara instalatie termica si electrica si impreuna cu materialele necesare realizarii lucrarilor de izolare a tavanului mansardei si nu mai avem niciun fel de pretentii de ordin financiar sau material, prezente sau viitoare de la vânzători.-----

Constructia a fost dobândita de proprietari prin edificare în baza autorizatiei de construire nr.307/18.09.2015 și a procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.307/27.04.2017 eliberate de Primaria municipiului Suceava, județul Suceava, iar terenul în baza contractului de acordare a dreptului de folosinta gratuita nr. 5153/27.02.2008 încheiat cu Primaria municipiului Suceava, județul Suceava.-----

O data cu transmiterea dreptului de proprietate asupra constructiei sus mentionate, eu, **RUSU TABITA**, în nume propriu și mandatar pentru **RUSU ADRIAN**, transmit către **ASANDEI ANDREI-MIHAI** dreptul de folosinta gratuita asupra suprafetei de teren sus mentionata și autorizam cumparatorii sa incheie un nou contract de acordare a dreptului de folosinta gratuita/act aditional cu municipiul Suceava, județul Suceava pentru suprafata de **300 m.p** (trei sute) **teren curti constructii** proprietatea Municipiului Suceava, județul Suceava, situata în intravilanul municipiul Suceava, str. Mircea Hrisca nr.14, județul Suceava, având

1



L

NEGURĂ ADINA LOREDANA

birou notarial

nr. cadastral 42027, înscrisă în cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava, drept detinut în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 5153/27.02.2008.

Eu, **RUSU TABITA**, în nume propriu și mandatar pentru **RUSU ADRIAN** consimțim la radierea dreptului nostru de folosință din cartea funciară nr.42027 a UAT Suceava.

Prețul vânzării stabilit de noi părțile contractante este de **73.000 lei** (sapezece și trei mii lei) echivalentul a **15.773,89 EUR** (cincisprezece mii șapte sute șapezece și trei euro și optzeci și noua eurocenti) calculat la cursul BNR de 4,6279 lei pentru 1 EUR stabilit pentru data de 10.11.2017 și s-a achitat integral vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, astfel:-----

-suma de **773,89 EUR** (șapte sute șapezece și trei euro și optzeci și noua eurocenti) s-a achitat vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract, în numerar;

- diferența de **15.000 EUR** (cincisprezece mii euro) s-a achitat vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract prin transfer bancar în contul nr. RO09INGB0000999907402722 deschis pe numele vânzătoarei **RUSU TABITA** la **ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI**, conform OP nr.1 din 10.11.2017.

Cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul Penal, vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, declară pe proprie răspundere că:-----

- imobilul ce formează obiectul prezentului contract a fost stăpânit de ei în mod continuu, fără nici o tulburare, că nu a fost trecut în patrimoniul statului ori a altei persoane juridice sau fizice, în nici un mod, că nu este închiriat și nici nu s-a promis închirierea, vânzarea acestui imobil, nu există litigiu, acțiune, procedură declanșată împotriva vânzătorilor sau a unui terț cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului;

- imobilul sus-menționat nu constituie aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale;

- imobilul nu este liber de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr.54253/09.11.2017 eliberat de OCPI Suceava, terenul fiind grevat de un drept de folosință în favoarea lui **RUSU ADRIAN**.

Vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, se obligă să transmită dreptul de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorilor, conform dispozițiilor art.1673 începând de astăzi, data autentificării prezentului contract și să predea bunul imobil prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorilor, conform dispozițiilor art.1685 Cod Civil.

Vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, garantează pe cumpărători contra evicțiunii, conform dispozițiilor art.1695 Cod Civil și contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care era destinat, în condițiile art.1707 Cod Civil.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale se face astăzi data autentificării contractului de vânzare.

Cumpărătorii intră de drept și de fapt în proprietatea imobilului vândut din momentul autentificării prezentului act.

A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul vânzării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Consimțim la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorilor.

Impozitele sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr. 120859/12.10.2017 eliberat de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava, iar de la această dată privesc pe cumpărători, care suportă și taxele perfectării actului.

2

Scanned with
CamScanner



L

NEGURĂ ADINA LOREDANA

birou notarial

Noi, **ASANDEI ANDREI-MIHAI** si **ASANDEI ALINA**, cumpăram de la **RUSU TABITA**, in nume propriu si mandatar pentru **RUSU ADRIAN**, imobilul descris mai sus, ca bun comun in devalmasie, cu prețul și în condițiile prevăzute în acest act.---

Conform dispozițiilor art.1719 Cod Civil care ne-au fost aduse la cunoștință, ne obligam să preluam bunul vândut și declarăm pe proprie răspundere că prețul vânzării s-a achitat integral vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract, parte in numerar si parte prin transfer bancar, astfel cum este prevazut mai sus.-----

Știm că imobilul nu a ieșit din circuitul civil și că nu este liber de sarcini, terenul fiind grevat de un drept de folosinta in favoarea lui **RUSU ADRIAN**, înțelegând să il dobândim in acest fel.-----

Notarul public va prezenta contractul în termen Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară-Biroul de Carte Funciară pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară. -----

Am luat la cunoștință de dispozițiile Legii privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul stipulat in act este real, sincer si serios.-----

Eu, **RUSU TABITA**, in nume propriu si mandatar pentru **RUSU ADRIAN**, declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor, **ASANDEI ANDREI-MIHAI** si **ASANDEI ALINA** certificatul de performanță energetică a clădirii, iar noi, **ASANDEI ANDREI-MIHAI** si **ASANDEI ALINA**, declarăm că am primit acest certificat, întocmit de Bruma Mircea Dan sub numărul 288/10.05.2017, iar clasa energetică a imobilului este B, cu nota 85 și suntem de acord să il dobândim in aceste condiții.

Ni s-a adus la cunoștință obligația de a ne adresa personal Primăriei pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare in termen de 30 de zile începând de astăzi.-----

Am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator este operator de date cu caracter personal in temeiul Legii nr.677/2001.-----

Noi, părțile contractante, consimțim la prezentul act, pe care l-am citit, al cărui conținut l-am înțeles și pe care il semnăm în fața notarului public. -----

Tehnoredactat de Biroul Notarului Public Negură Adina-Loredana, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original si patru duplicate, din care doua duplicate s-au înmănat părților, unul pentru OCPI si unul pentru arhiva biroului.

Vânzători,
RUSU TABITA
 in nume propriu si mandatar pentru
RUSU ADRIAN

Cumpărători,
ASANDEI ANDREI-MIHAI

ASANDEI ALINA

NEGURĂ ADINA LOREDANA
birou notarial

ANIA
iea Națională a Notarilor Publici
1 Individual Notarial NEGURĂ ADINA LOREDANA
ta nr.2023/1786/24.10.2013
l: Suceava, str.Mărășești, nr. 3, bl.B1, sc.A, ap.4
ator date caracter personal 8476



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1987
10.11.2017

În fața mea, NEGURĂ ADINA LOREDANA, Notar Public, la sediul biroului s-
prezentat:-

RUSU TABITA, domiciliată în municipiul Suceava, str. Ion Dragoslav nr.37,
udetul Suceava, identificată cu CI seria XV nr.013286 eliberată la data de
19.09.2014 de SPCLEP Suceava, CNP 2830413220730, în nume propriu și în
calitate de mandatar, conform procurii speciale autentificată sub nr.38-17-4941 din
data de 06.11.2017 de Consul Deaconu Mihaela Mariana, la sediul Consulatului
General al României la Chicago, SUA,

ASANDEI ANDREI-MIHAI, domiciliat în municipiul Suceava, str. Amurgului
nr.8, bl.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificat cu CI seria XV nr. 098797
eliberată la data de 12.10.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 1891023330264, în
nume propriu,

ASANDEI ALINA, domiciliată în municipiul Suceava, str. Amurgului nr.8,
bl.99, sc.A, et.3, ap.9, județul Suceava, identificată cu CI seria XV nr. 018948
eliberată la data de 10.10.2014 de SPCLEP Suceava, CNP 2911224330216, în
nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că
cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului
înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea 36/1995 republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

Scutit impozit.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 110,00 lei, cod 232, cu bon fiscal
nr.34./10.11.2017

S-a perceput onorariul în suma de 1300,00 lei cu bon fiscal
nr.35./10.11.2017.

Notar Public,
NEGURĂ ADINA LOREDANA

LS

10 NOV 2017

DUPLICAT 1987

Prezentul duplicat s-a întoc-
in exemplare, de
Negura Adina Loredana, notar public
astăzi, data autentificării actului, are
aceeași forță probantă ca originalul
și constituie titlu executoriu în condițiile
legii.

Notar public:
NEGURĂ ADINA LOREDANA

C.C.R



4

Scanned with
CamScanner



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42027 Suceava

Nr. cerere 85749
Ziua 03
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196618770

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 6977 Burdujeni
Nr. cadastral vechi: 5201.

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42027	300	Teren imprejmuit; imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	42027-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str MIRCEA HRISCA, Nr. 14	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 68 mp; S. construita desfasurata: 204 mp; Locuinta D+P+M (an construire 2017)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14849 / 25/06/2007		
Hotarare nr. HCL 3, din 26/01/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, -domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6977 Burdujeni)	A1
54551 / 13/11/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat cu nr.4987, din 10/11/2017 emis de BIN Negura Adina Loredana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ASANDEI ANDREI-MIHAI 2) ASANDEI ALINA, bun comun, in devalmasie	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

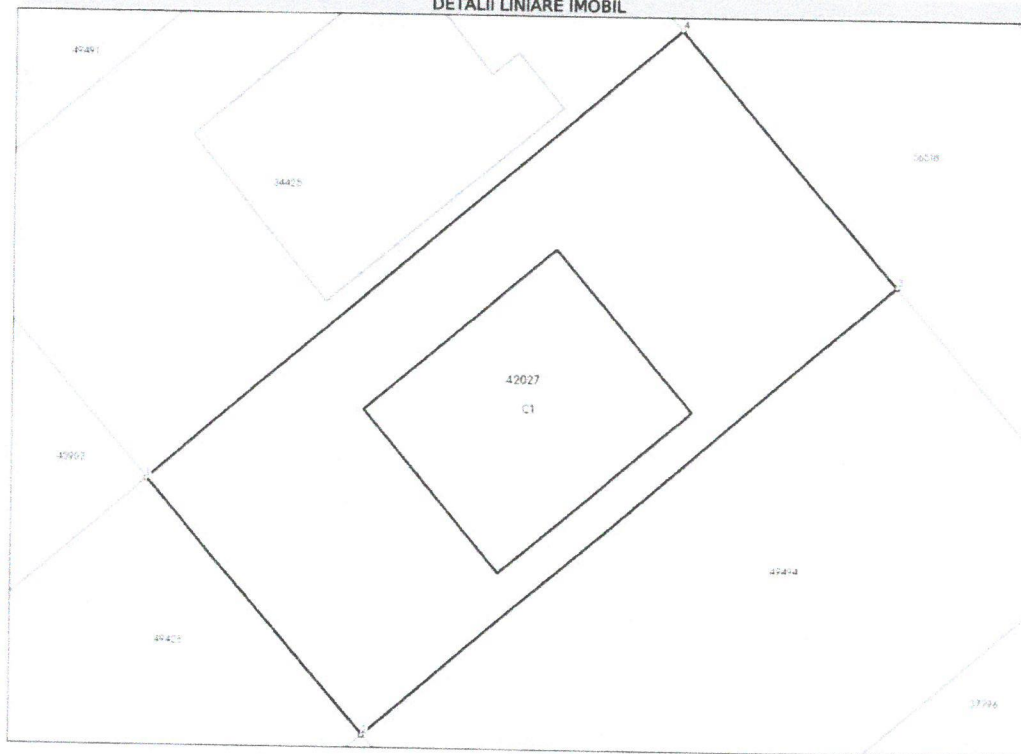


Carte Funciară Nr. 42027 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42027	300	imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	42027-C1	construcții de locuințe	68	Cu acte	S. construita la sol: 68 mp; S. construita desfasurata: 204 mp; Locuinta D+P+M (an construire 2017)

Lungime Segmente

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

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



Carte Funciară Nr. 42027 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

03/11/2025, 14:23

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. 577/2001.

Pagina 3 din 3

Extrasul poate fi obținut online la adresa: epay.ancpi.ro

Formularul nr. 1.1