



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. 36961 din CF 36961 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Viena, nr. 51, 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 dl. Vasile Rîmbu, înregistrat sub nr. 25.527/22.05.2026, Raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu înregistrat sub nr. 25.528/22.05.2026, Avizul Comisiei Buget-Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare, Avizul Comisiei Juridice, de Disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și Ordine Publică și Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Protecția Mediului;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 20897 din 29.04.2026;

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. 36961 din CF 36961 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Viena, nr. 51, cartierul Europa (Dealul Tătărași), către doamna Bujoreanu Gabriela-Elena, proprietară a imobilului - casă de locuit, amplasată pe această parcelă de teren..

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR 2026 având ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului și face parte din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 99.600 lei, respectiv 18.900 euro, exclusiv TVA, care urmează a fi plătit de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Primarul Municipiului Suceava va desemna un reprezentant din cadrul Serviciului Juridic să semneze contractul în formă autentică, la notar.

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

Art. 6. Serviciul Cadastru, Patrimoniu și Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IOAN – DAN CUSNIR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
GHEORGHE – ALEXANDRU MOLDOVAN

Nr. 143 din 28 mai 2026

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
143	23	21	---	21	---	---

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Str. Viena, Nr. 51 (Cartier Europa), jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 06 Mai 2026

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

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



- Mai 2026 -

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

Către: Primaria Municipiului Suceava

Subiect: Raport de evaluare -Teren intravilan curti-constructii in suprafata de 300 mp.

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului imobiliar menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea de piață a bunului imobil evaluat este următoarea:

18.900 EURO echivalent a 99.600 (RON)

(OptsprezemiinouasuteEuro) sau (NouazecisinouamiisasesuteLei)

Evaluarea a fost realizată pe baza documentației și informațiilor furnizate, iar utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv utilizării desemnate declarate și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,

Constantin Pirvulescu

Director

SC PICOEVAL EXPERT SRL



RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" amplasat în mun. Suceava, Cart. Europa, str. Viena, nr. 51, jud. Suceava



SINTEZA REZULTATELOR

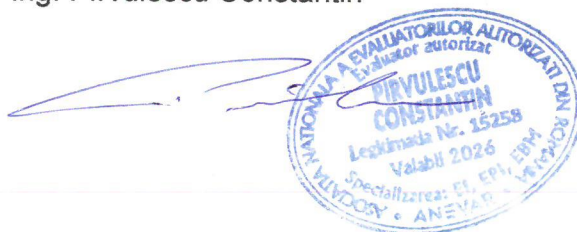
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan “curti-construcții”) la data de 06.05.2026 pentru un curs BNR de 5,2688 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
	CONT 211.1 - Terenuri	(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, Str. Viena, Nr. 51 (Cartier Europa), jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții cu nr. cad. Parcela 36961/UAT Suceava) in suprafata de 300 mp		99.600	18.900

NOTA:

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

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



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 evaluatorului 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

Ing. Constantin Pirvulescu

Evaluator autorizat –întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

Membru Titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR

Membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania CET-R

RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” amplasat în mun. Suceava, Cart. Europa, str. Viena, nr. 51, jud. Suceava



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 300 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Viena, Nr. 51 (Cartier Europa) - zona periferica "Tatarasi" a Mun. Suceava, jud. Suceava. Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Expertul evaluator Ing. Constantin Pirvulescu in data de 06.05.2026 - in prezenta reprezentantului proprietarului.

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

Data evaluarii este 06.05.2026 care este si data redactarii Raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 06.05.2026 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

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

- **Standarde generale**

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

- **Standarde pentru active**

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

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

- **Standarde pentru utilizări specifice**

-Fara

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

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat 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.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2025

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

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

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



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

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

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

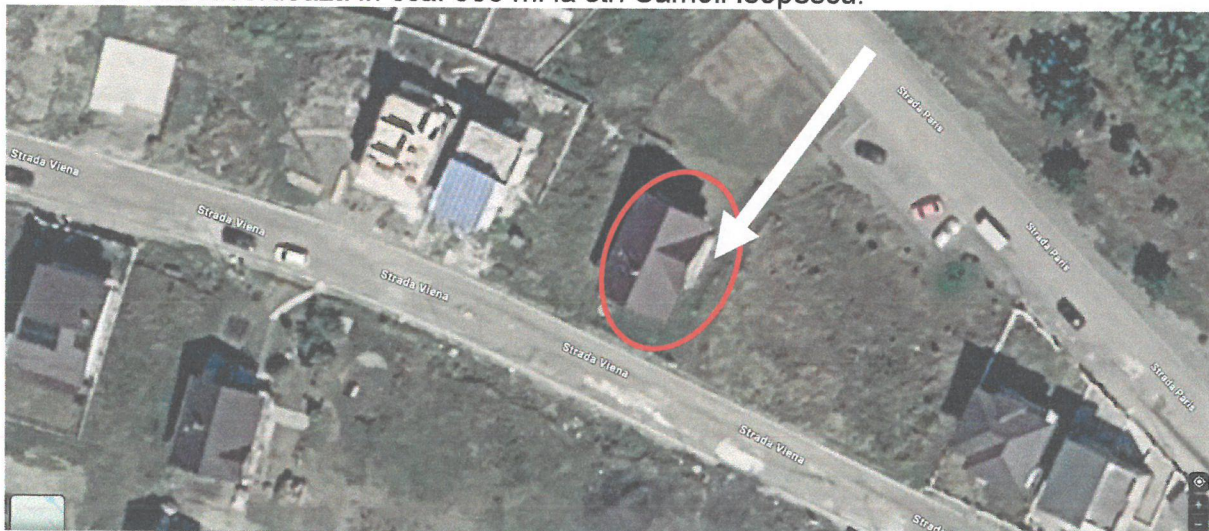
1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea** Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 300 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica** Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 40953/28.04.2026, cartea funciara CF 36961/UAT Suceava, emitent BCPI Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 239/18.07.2013 – Locuinta in curs de finalizare - “la rosu”;
 - Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 3/10.07.2016.
- Mentionam faptul ca terenul analizat este o parcela curti-constructii pe care este in curs de edificare o locuinta cu regim de inaltime D+ P+M.
- 1.3 Sarcini** Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala** La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii” pe care era in curs de edificare o locuinta cu regim de inaltime D+ P+M.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

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



- Strada: Cu acces direct din Str. Viena, Nr. 51, (Cartier Europa) - asfaltata, cu doua sensuri de mers.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport Local de calatori (la cca. 10 min de mers pe jos distanta de proprietate).

2.2 Informatii specifice

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

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

Vecinatati:

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

3. Teren

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

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (curti-constructii) pe care era in curs de edificare o locuinta in regim de inaltime D+P+M.

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și 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 periferica a mun. Suceava (Tatarasi)– cart. Europa, zona mediana.

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

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

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 138 - 160 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Analiza de piata teren zona TATARASI Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.bliiz.ro/suceava/teren-vanzare-bliiz118474tv	Suceava, zona Tatarasi, in apropierea Cartierului Europa	66500	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	20	133.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10-ari-de-vanzare-zona-parc-tatarasi-IDGGaa?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19dab6cf1b3xeafd02f	Suceava, zona parc Tatarasi	135000	1000	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	25	135.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-500-mp-teren-intravilan-ttrai-noi-suceava-IDGMFy	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi Noi	75000	500	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	20	150.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-tatarasi-suceava-zona-linistita-IDEWsN?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19db55c18https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCBo6.html?_gl=1*mpgpb0*_gcl_aw*R0NMLjE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0N6aUFC3NVtOmbBzEYnd05wdiRpb010WHF5MGc5LXVlSlduVUEVpG31xeVNUMLk	Suceava, zona rezidentiala Tatarasi	100000	500	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	17	200.00
	Suceava, zona Tataras	154000	1150	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	17	133.91
Media						150
Minim						133
Maxim						200

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

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2023 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.



IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri cu destinație curți-construcții) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiză efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută 58,0%).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății, estimată prin această metodă este:

18.900 euro echivalent a 99.600 lei



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

18.900 euro

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

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

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

18.900 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

**Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu**



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

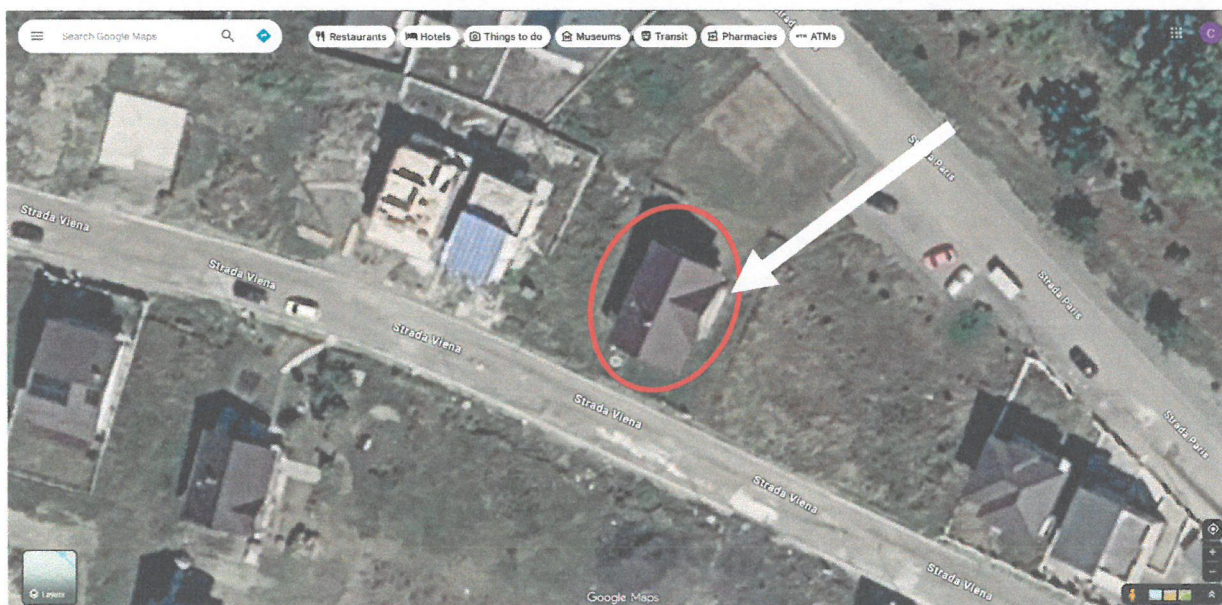
- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpose sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie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

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

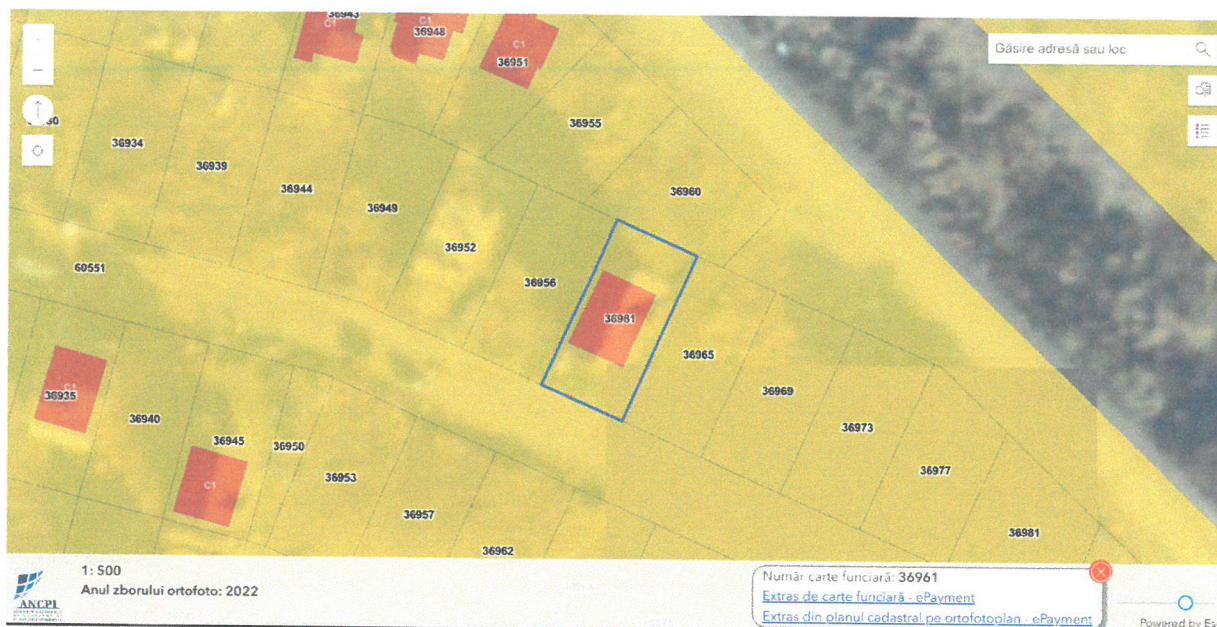


- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației piete, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Anexa 2 – Harta amplasament proprietate



Nr. cad. Parcela 36961/UAT Suceava



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

Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces



Vedere teren



Anexa 4 – Comparabile teren

Comparabile teren Tatarasi

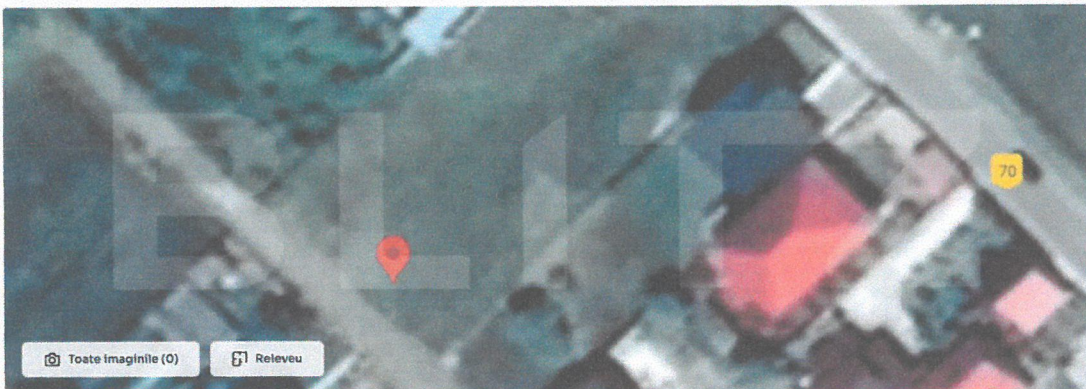
Comparabila A

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

Contul meu
 Adaugă anunț

BLITZ >

< Înapoi
 Distribuie
 Salvează



Toate imaginile (0)
 Relevu

Teren intravilan 500 mp, Tatarasi – Suceava | Zona linistita

100 000 € 200 €/m²


BLITZ Romania
 BLITZ
 Afizează numărul

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 500 mp, situat în cartierul Tătărași, una dintre zonele rezidențiale în plină dezvoltare ale municipiului Suceava. Locația oferă un cadru ideal pentru construcția unei case de locuit, fiind retrasă de la agitația urbană, dar totodată aproape de oraș.

Caracteristici:

Suprafață: 500 mp

Regim: Intravilan

Utilități în zonă: curent, gaz, apă și canalizare

Acces facil pe drum public-deschidere 17 ml

Zonă în dezvoltare, cu case noi construite în vecinătate

Terenul este perfect pentru o locuință individuală, fiind amplasat într-un mediu aerisit și prietenos, cu vecini discreți și acces facil spre centrul orașului.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-tatarasi-suceava-zona-linistita-IDEWsN?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19db55c18b7x1ef31bd3

Comparabila B



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

 Contul meu

Adaugă anunț

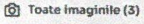
Expert Imobiliare Bucovina >

< Înapoi

 Distribuie

 Salvează



Teren 10 ari de vânzare zona Parc Tatarasi

135 000 € 135 €/m²



Expert Imobiliare Bucovina

Expert Imobiliare Bucovina

 Afișează numărul

Expert Imobiliare Bucovina

Teren de vânzare în Oras Suceava

1000 mp intravilan

Deschidere 25 m

Locația Parc Tatarasi

Toate utilitățile

Intabulat

Zona perfectă pentru casă

Se vinde cu proiect autorizat

137000 Euro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10-ari-de-vanzare-zona-parc-tatarasi-IDGGaa?session_long_olx=1867352ae8cx2a28e158&session_olx=19dab6cftb3xeafid02f



De Vânzare 500 mp Teren Intravilan -Tătărași Noi -Suceava

75 000 € 150 €/m²

Agencia Imobiliara AITI

Agencia Imobiliara AITI

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	20x25 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Publicitate ⓘ

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

De vânzare 500 mp teren intravilan situat pe Tătărași Noi cu deschidere la drum asfaltat(20 metri),utilități la limita proprietății . Preț 150 euro mp -Preț total 75000 euro. Prețul este nenegociabil.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-500-mp-teren-intravilan-ttraii-noi-suceava-IDGMFy>

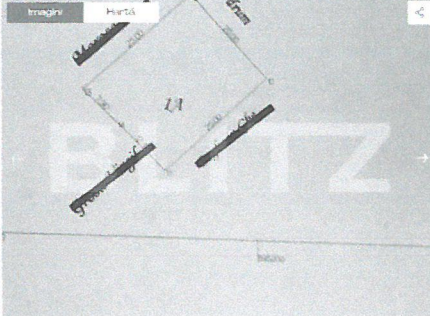
BLITZ

NOUȚĂ IMOBILIARĂ OFERTELE TALE CERE OFERTA ADĂUGĂ PROPRIETATE

Teren intravilan 500 mp în Tatarasi

ID: BLITZ 118474TV Cartier: Central Preț mp: 153 € Actualizat: 26.11.2023

86.500 €



Marius Zugun
 Sales Office Manager
 0729 439 629
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
 Programează o vizionare!

Nume și prenume
 Telefon
 Email

Dorești să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 118474TV din Suceava, zona Central?

Caracteristici

Suprafață: 500 mp

Front: 15-30 ml

Utilități: Apă, Curent,
Utilități în zonă

Destinație: Casă/Duplex

Acte/Avize: Carte funciară

Alte criterii: Drum asfaltat

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren intravilan, cu suprafața de 500 mp situat în zona Tatarasi, chiar în zona de case, în apropierea Cartierului Europa și a Parcului Tatarasi.

Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei interesați de construcția unei case într-o zonă rezidențială din Tatarasi, având o deschidere de aproximativ 20 mp.

Situat într-un cartier liniștit și prietenos, terenul beneficiază de o poziție privilegiată, cu acces ușor la infrastructura necesară pentru un stil de viață modern, respectiv drum de acces la limita de proprietate, apă și electricitate de asemenea, iar canalizarea și gazul, în curs.

Va așteptam la vizionare!

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz118474tv>

BLITZ BLITZ >

[← Înapo!](#)

 Distribuie Salvează



Teren intravilan, 1150 mp, zona rezidentiala Tatarasi Noi. Suceava

154 000 € 134 €/m²

 Ipotesti, Ipotesti, Suceava



BLITZ Romania

BLITZ

 Afişează numărul

Descrizione

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

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

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1150-mp-zona-rezidentiala-tatarasi-noi-suceava-IDCB6e.html? q_l=1*mpgpb0* gcl aw*RONMLJE3NDEwMDc2NDcuQ2p3S0NBaUF3NVctQmhBaEVpd0FwdjRnb010WHf5MGs5LXVksiduVUFVaG1xeVNUMkd3YU1Qc0h2VGpQUHJISokUy1VaGI3NRdMmMdSb0NWUVRQXZEX0J3RQ.* gcl au*Mtk4NDM2MDA5NI4xzM2Nq4DTQw* ga*NtYnJ5NDI1DQJ5LjE2ZnZY5NzlwNdC.* ga 1XTP46N9VR*MTc0MTTYrODUOuX4QDuMS4gxNZXqNJl5NDI1DQJ5LjE2ZnZY5NzlwNdC

Data raport: 06.05.2026 Curs BNR 1Euro = 5.2688	
Domeniul privat Mun. Suceava (Locuinta Bujoreanu Gabriela-Elena)	
Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Viena, nr. 51
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica Tatarasi, cart. Europa,
Acces:	strada asfaltata
Suprafata (mp):	300.00
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Plan/panta
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.blitz.ro	www.storia.ro	www.compariimobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		66,500	135,000	75,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		133.00	135.00	150.00
Suprafata teren mp		500	1,000	500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica Tatarasi, cart. Europa,	Suceava, zona Tatarasi, in apropierea Cartierului Europa	Suceava, zona parc Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasii Noi
Acces:	strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii
Suprafata (mp):	300	500	1,000	500
Front stradal:	12.00 m	20 m	25 m	20 m
Raport laturi:	2.08	1.25	1.60	1.25
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta
Alte elemente	teren construit	liber cc	liber cc	liber cc



PICOEVAL EXPERT

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

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	300		500	1,000	500	
Pret oferta/vanzare €/mp			133	135	150	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%		-10%	-10%	-15%	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%-15%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
	Abs		-13	-14	-23	
Pret ajustat €			120	122	128	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin	Au fost necesare ajustari negative de -30% deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale, iar dreptul de proprietate al proprietatii subiect este grevat de constructia rezidentiala proprietate persoana fizica (blocheaza libera circulatie a terenului analizat in piata libera de tranzactionare)
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%	
	Abs		-36	-36	-38	
Pret ajustat €			84	85	89	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			84	85	89	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			84	85	89	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			84	85	89	
Conditii de plata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata
Ajustari	%		0%	0%	0%	



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35693161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439 629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Pret ajustat €	Abs	0	0	0	actuale
		84	85	89	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica Tatarasi, cart. Europa,	Suceava, zona Tatarasi, in apropierea Cartierului Europa	Suceava, zona parc Tatarasi	Suceava, zona rezidentiala Tatarasii Noi	Au fost necesare ajustari negative de - 10% deoarece toate comparabilele au fost selectate in zone mai favorabila decat a proprietatii analizate
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	Au fost necesare ajustari pozitive intrucat toate comparabilele au acces la drum balastat, caracteristica inferioara proprietatii subiect cu acces la drum asfaltat.
Abs		-8	(8.51)	-9	
Acces:	strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	
Ajustari	%	3%	3%	3%	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan curti-construcții
Abs		3	3	3	
Destinatie/Utilizare:	Curti-construcții	intravilan curti/construcții	intravilan curti/construcții	intravilan curti/construcții	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la utilitati complete
Abs		0	0	0	
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan pe teren	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan la limita proprietatii	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Au fost necesare ajustari pozitive de 2 % si 4% la comparabile (au suprafete mai mari decat subiectul - sunt mai ieftine decat subiectul). Ajustarea a fost estimata din informatiile de pe piata in premisa ca terenurile mai mici sunt mai usor vandabile.
Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	300	500	1,000	500	
Ajustari	%	2%	4%	2%	
Abs		2	3	2	

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" amplasat in mun. Suceava, Cart. Europa, str. Viena, nr. 51, jud. Suceava



PICOEVAL EXPERT

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

Front stradal:	12.00 m	20	25	20	Au fost necesare ajustari negative de -3% la -6% intrucat toate comparabilele au raportul laturilor mai favorabil decat cel al proprietatii subiect (cu front stradal mai generos).
Raport laturi:	2.08	1.25	1.60	1.25	
Ajustari	% Abs	-6% -5	-3% -3	-6% -5	
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat
	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Alte elemente	teren construit	liber cc	liber cc	liber cc	Au fost necesare ajustari negative de -20% intrucat nici o comparabila nu are amenajari (imprejmuire, amenajari teren, utilitati bransate etc)
	%	-20%	-20%	-20%	
Ajustari	Abs	-17	-17	-18	
Pret ajustat €		57.82	62.94	61.53	
Ajustare totală netă €		-62	-59	-66	
Ajustare totală netă (%)		-51.70%	-48.20%	-51.70%	
Ajustare totală brută €		70	70	75	
Ajustare totală brută (%)		58.70%	58.00%	58.70%	
Numar ajustari		6	6	6	
Valoare estimata (€)		18.900 €			
Valoare estimata (€/mp)		62.94			
Valoare estimata (lei)		99.600 lei			
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:					B

Anexa 6 – Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 17978 din 26/06/2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 239 din 18.07.2013

Urmare cererii adresate de BOCA IONUT
 cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA municipiul/orasul/comuna SUCEAVA
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 strada _____ Str. Statiunii nr. 10 bl. G5
 sc. C et. _____ ap. 10 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. 17978 din 26/06/2013

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

locuinta D+P+M - Ac=81,91 mp, Ad=246,66 mp; imprejmuire cu caracter provizoriu.

Structura construcțiilor : fundatii continue si elevatii din beton armat; pereti portanti din zidarie intariti cu samburi si centuri din beton armat; plansee din beton armat; acoperis tip sarpanta din lemn.

Finisajele exterioare se vor incadra obligatoriu in urmatoorii parametri : - **pereti** – culoare alba RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010 sau crem RAL 1013; - **tamplarie** – culoarea lemnului RAL 8015 sau RAL 8012; - **invelitoare** – culoare caramizie RAL 3005 sau neagra RAL 9011.

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute, pe baza documentatiei tehnice faza DT-DDE intocmita si verificata conform legii. Pentru a realiza zona de acces in locuinta dvs. tinand cont de drumul ce urmeaza a se executa, este necesar ca inaintea inceperii lucrarilor de construire, proiectantul sa studieze documentatia tehnica pentru construirea drumurilor (ce se afla la Servicul Urbanism) si sa coreleze cota drumului amenajat cu cota +0.00 a locuintei. Se impune ca pana la materializarea in teren a traseelor retelelor si a modernizarii drumului, imprejmuirea sa fie realizata cu caracter provizoriu ca amenajare aferenta protectiei pentru executia lucrarilor de construire a locuintei. Se vor respecta prevederile studiului geotehnic nr.297/03.2013 intocmit de P.F.A. prof. univ. dr. Catana Constantin. La incheierea sapaturilor pentru fundatii se va solicita prezenta pe santier a geotehnicianului in vederea avizarii terenului de fundare si incheierea unui proces verbal de verificare a naturii terenului de fundare.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul _____ cod poștal _____
 strada Zona Tatarasi - Cartier Europa nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara 36961
 - lucrari in valoare de 236 976,00 lei

- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
(D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr **474/2013**

LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE

a fost elaborată de **SC ALEXIM PROIECT SRL** cu sediul în județul **SUCEAVA**
municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____

respectiv de **Gheorghe Nicolae Chirila** - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al

Arhitecților cu nr. **627**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Nord Est** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

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

B. Titularul autorizației este obligat:

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

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

C. Durata de execuție a lucrărilor este de **36** Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de **4** Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Prelipceanu

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

INTOCMIT,
Iulian Chiriac

Taxa de autorizare în valoare de **1422,0** RON, a fost achitată conform Chitanței/OP **2557** din **18.07.2013**

Taxa OAR în valoare de **118,0** RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP **2558** din **18.07.2013**

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

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

se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire/desființare

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____
 Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
 Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

ANEXA nr. 1

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

MUNICIPIUL SUCEAVA
19. AUG. 2016
Registrat cu nr. 259/14

nr. 3 din 20.07.2016

INVESTITOR

Boca Ionuț

Privind executarea lucrărilor de construire

Locuință D+P+M și împrejurimi

Ac = 81,94 mp

Avizat la Mu. Str. Viena nr. 51

Ad = 246,66 mp

executate în municipiul

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 239 eliberată de Primăria Municipiului Suceava
18.07.2013 cu termenul de finalizare a lucrărilor până la 18.07.2016

2. Comisia de recepție este formată din:

<i>BOCA IONUȚ</i>	beneficiar
<i>Ing. Matei Alexandru</i>	specialist în construcții
<i>Ing. Popovici Constantin</i>	specialist în construcții
<i>Ing. Corușanu Costel</i>	specialist în construcții
<i>Ing. Andries Stefan</i>	delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:

<i>Ing. Berlița Ion-Virgil</i>	proiectant
--------------------------------	------------

4. Constatările comisiei de recepție:

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

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr.2 nu au fost executate.

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexa nr.3 nu respectă prevederile proiectului.

4.4. Valoarea declarată a investiției este de *236.976,00 lei*

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

Recepționarea obiectivului

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin: a fost respectată *documentația vizată și ne schimbare*

7. Comisia de recepție recomandă următoarele: completarea cărții tehnice a construcției

și întocmirea fișei sintetice

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 fișă și 0 anexe numerotate, cu un total de 1 fișă, a fost încheiat
azi 20.07.2016 la obiectivul de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție

Președinte: *BOCA IONUȚ*

Specialiști

Membrii: *Ing. Andries Stefan*

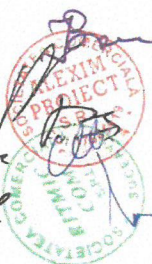
Ing. Popovici Constantin

Ing. Matei Alexandru

Ing. Corușanu Costel

Ing. Berlița Ion-Virgil

1. *Matei Silviu*
2.
3.



**ION LOSTUN**
birou notarial

-DUPLICAT-

CONTRACT DE DONAȚIE

Între **BOCA IONUȚ**, cetățean român, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesor al CI seria SV nr.721786 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 1830830330201, căsătorit cu **BOCA RALUCA**, cetățean român, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesoare a CI seria SV nr.721785 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 2810116331428, având regimul comunității legale, potrivit art.339 Cod civil și conform certificatului de căsătorie seria CE nr.360247 emis de Direcția Municipală de Evidență a Persoanelor Suceava, la data de 10.07.2010, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.328 din data de 10.07.2016, având 5 (cinci) moștenitori rezervatari, în calitate de donatori-----

și **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, domiciliată în mun.Suceava, str. Victoriei nr.20, bl.F4, sc.B, ap.3, județul Suceava, identificată prin CI seria XV nr.087840 eliberată la data de 24.08.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 2840919330196, căsătorită, având regimul comunității legale, potrivit art.339 Cod civil și certificatului de căsătorie seria CE nr. 041503 emis de Primăria comunei Verești, județul Suceava, la data de 26.08.2007, căsătoria fiind înregistrată în registrul stării civile în baza actului de căsătorie nr.62 din data 26.08.2007, în calitate de donatar-----

s-a încheiat prezentul *contract de donație*, cu respectarea următoarelor clauze:-----

Noi, **BOCA IONUȚ** și **BOCA RALUCA**, soți, donăm către **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, ca bun propriu, cu scutire de raport, în conformitate cu art. 340 lit. a din Codul Civil, imobilul proprietatea noastră, constând din locuința C1 (D+P+M), cu număr cadastral 36961-C1, în suprafață construită la sol de 88 mp, situată în mun. Suceava, strada **Viena nr.51, jud.Suceava**, amplasată pe terenul proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT**, CIF 4244792, în suprafața de 300 mp, cu număr cadastral 36961, compus din parcela nr.1 Cc, înscrisă în cartea funciară 36961 a **UAT SUCEAVA**, (în baza actului administrativ nr. 3 din 26.01.2006 emis de Consiliul Local al mun.Suceava, anexa la Hot. nr.3/2006, actului administrativ nr.44 din 19.02.2009 emis de Consiliul Local al mun.Suceava, anexa nr.1 la Hot. 44/2009), pentru care există un drept de folosință gratuită, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, conform Contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.33827 din data de 20.11.2012, încheiat cu Primăria Municipiului Suceava, notat în cartea funciară nr.36961 a **UAT SUCEAVA**, în foaia de sarcini C, în baza încheierii nr.19648 din 12.06.2013 emisă de O.C.P.I. Suceava. -----

Prin efectele prezentului contract încetează dreptul de folosință asupra suprafeței de teren aferentă construcției, dobânditorul urmând a încheia în nume propriu, un nou contract cu proprietara terenului, respectiv Administrația Publică Teritorială. -----

Imobilul locuință a fost dobândit prin construcție în timpul căsătoriei, ca bun comun, în baza autorizației de construire nr.239 din data de 18.07.2013 emisă de Primăria municipiului Suceava, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.3 din 10.07.2016, certificatului de atestare a edificării construcției nr.27507 din data de 08.09.2016 emis de Primăria municipiului Suceava. -----

Aleea Trandafirilor nr.12
Suceava 720069 RO
Tel./Fax: 0230 522 414
www.lostun.roid.entity CERTIFIED
e-signature



ION LOSTUN

birou notarial

Noi, donatorii **BOCA IONUȚ** și **BOCA RALUCA**, soți, dispunem în mod expres, în baza art. 340 lit a din Codul Civil, ca bunul donat să devină bun propriu al donatarului, **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**.

Eu, donatarul, **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, accept cu mulțumire donația făcută prin acest act potrivit clauzelor sus menționate, ca bun propriu, cu scutire de raport, conform voinței donatorilor, în condițiile art. 340 lit a din Codul Civil.

Cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 244 și 326 din Codul Penal, donatorii **BOCA IONUȚ** și **BOCA RALUCA**, soți, 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 ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil;

- imobilul nu a fost scos din circuitul civil prin trecere în proprietate publică, nu este sechestrat, nici urmărit, nu face obiectul vreunui litigiu, este liber de orice sarcini, potrivit Extrasului de carte funciara nr.48571/06.10.2016 eliberat de OCPI Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia lor, de la data dobândirii și până în prezent. De asemenea, nu există litigii pe rolul vreunei instanțe judecătorești, sau proceduri administrative în legătură cu terenul, iar terenul nu face obiectul nici unui dosar de retrocedare în baza Legii 10/2001 sau a Legii 18/1991 sau a oricăror alte legi speciale privind retrocedarea.

- nu răspund pentru evicțiune decât numai dacă evicțiunea decurge din fapta lor, ori dintr-o împrejurare care afectează dreptul transmis, pe care le-au cunoscut și nu le-au comunicat donatarului la data autentificării prezentului contract, în conformitate cu prevederile art. 1018 din Codul Civil;

- nu răspund pentru viciile ascunse ale bunului donat decât numai dacă au cunoscut viciile ascunse și nu le-au adus la cunoștință donatarului la data autentificării prezentului contract, în acest caz fiind ținut să repare prejudiciul cauzat donatarului prin aceste vicii, în conformitate cu prevederile art. 1019 din Codul Civil.

Eu, donatarul, **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, menționez că îmi este cunoscută situația de drept și de fapt a imobilului donat, pe care înțeleg să-l dobândesc pe riscul meu. Am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea arătată mai sus, de donatori și știu că nu este grevat de sarcini, potrivit Extrasului de carte funciara nr.48571/06.10.2016 eliberat de OCPI Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.

Donatorii, **BOCA IONUȚ** și **BOCA RALUCA**, soți, declară pe proprie răspundere, că impozitele și taxele aferente imobilului sunt achitate la zi, conform certificatului fiscal nr.120657 din 06.10.2016 eliberat de către Mun. Suceava, Direcția de Buget, Contabilitate și Fiscalitate, Serviciul Fiscalitate - persoane fizice, iar de astăzi, privesc pe donatar, care suportă și taxele perfectării actului.

Donatarul, **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului contract.

În vederea taxării, evaluăm convențional bunul donat la valoarea de 99.352 LEI (nouăzecișinouămii treisute cincizecișidou lei).

Consimțim la intabularea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate asupra imobilului donat pe numele donatarului, ca bun propriu, în condițiile art. 340 lit. a din Codul Civil.

În baza art. 54 alin.1 din Legea nr.7/1996 republicată la 03.03.2006, așa cum a fost modificat prin art. 87 din L71/2011, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară în cartea funciara a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat.

În baza art. 1012 Cod Civil, notarul public va îndeplini formele necesare pentru înregistrarea prezentei donații în Registrul Național Notarial.

Nouă, părților, ni s-au pus în vedere dispozițiile referitoare la reducțiunea liberalităților excesive.



ION LOSTUN

Alcoala, 10.10.2016

1607141-0230-Suceava

www.ionlostun.ro

id.entity CERTIFIED e-signature



ION LOSTUN
birou notarial

Eu, dobânditorul, am luat cunoștință de obligația mea de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență a căreia se află imobilul dobândit de mine, prin prezentul contract, în termen de 30 de zile începând de astăzi, data dobândirii.

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 și la biroul notarului public.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial LOSTUN ION Suceava, azi 07.10.2016 într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 4 exemplare au fost eliberate părților.

DONATORI

s. BOCA IONUȚ

s. BOCA RALUCA

DONATAR

s. BUJOREANU GABRIELA-ELENA



ION LOSTUN
birou notarial

Alcea Trandafirilor nr.12
Suceava 720069 RO
Tel./Fax: 0230 522 414
www.lostun.ro

id.entity CERTIFIED
signature

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Biroul Individual Notarial LOSTUN ION
SEDIUL: Aleea Trandafirilor, Nr.12, Suceava
TEL./FAX. - 0230-522414
Licența de funcționare nr. 2018/1782/24.10.2013
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 5029

Anul 2016 luna OCTOMBRIE ziua 07

În fața mea, ION LOSTUN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **BOCA IONUȚ**, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesor al CI seria SV nr.721786 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 1830830330201, în nume propriu. -----

- **BOCA RALUCA**, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesoare a CI seria SV nr.721785 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 2810116331428, în nume propriu. -----

- **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, domiciliată în mun.Suceava, str. Victoriei nr.20, bl.F4, sc.B, ap.3, județul Suceava, identificată prin CI seria XV nr.087840 eliberată la data de 24.08.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 2840919330196, în nume propriu. -----

care, după citirea actului, al cărui conținut l-au înțeles și care exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele _____ anexe, iar _____ nu a putut semna.

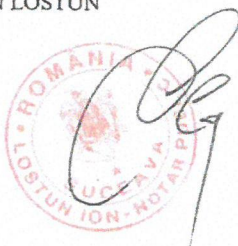
În temeiul art. 12, lit b din Legea nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit de 2980 lei cu bon fiscal nr. 76 din 07.10.2016
S-a perceput onorariul de 1100 lei cu bon fiscal nr. 76 din 07.10.2016
Taxa ANCPI 149 lei cu bon fiscal nr. 77 din 07.10.2016 2.3.2

NOTAR PUBLIC
s.s. ION LOSTUN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de ION LOSTUN, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
ION LOSTUN





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Biroul Individual Notarial LOSTUN ION
SEDIUL: Aleea Trandafirilor, Nr.12, Suceava
TEL./FAX. - 0230-522414
Licența de funcționare nr. 2018/1782/24.10.2013
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 5029

Anul 2016 luna OCTOMBRIE ziua 07

În fața mea, ION LOSTUN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **BOCA IONUȚ**, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesor al CI seria SV nr.721786 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 1830830330201, în nume propriu. -----

- **BOCA RALUCA**, cu domiciliul în mun.Suceava, str. Stațiunii nr.10, bl.G5, sc.C, et.4, ap.10, județul Suceava, posesoare a CI seria SV nr.721785 eliberată de SPCLEP Suceava la data 09.02.2011, CNP 2810116331428, în nume propriu. -----

- **BUJOREANU GABRIELA-ELENA**, domiciliată în mun.Suceava, str. Victoriei nr.20, bl.F4, sc.B, ap.3, județul Suceava, identificată prin CI seria XV nr.087840 eliberată la data de 24.08.2015 de SPCLEP Suceava, CNP 2840919330196, în nume propriu. -----

care, după citirea actului, al cărui conținut l-au înțeles și care exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele _____ anexe, iar _____ nu a putut semna.

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

S-a perceput impozit de 2980 lei cu bon fiscal nr. 45 din 07.10.2016

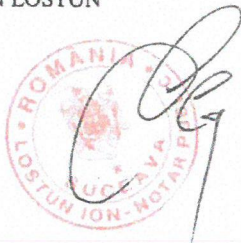
S-a perceput onorariul de 1100 lei cu bon fiscal nr. 36 din 07.10.2016

Taxa ANCPI 149 lei cu bon fiscal nr. 77 din 07.10.2016 2.3.2

NOTAR PUBLIC
s.s. ION LOSTUN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de ION LOSTUN, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
ION LOSTUN





Carte Funciară Nr. 36961 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

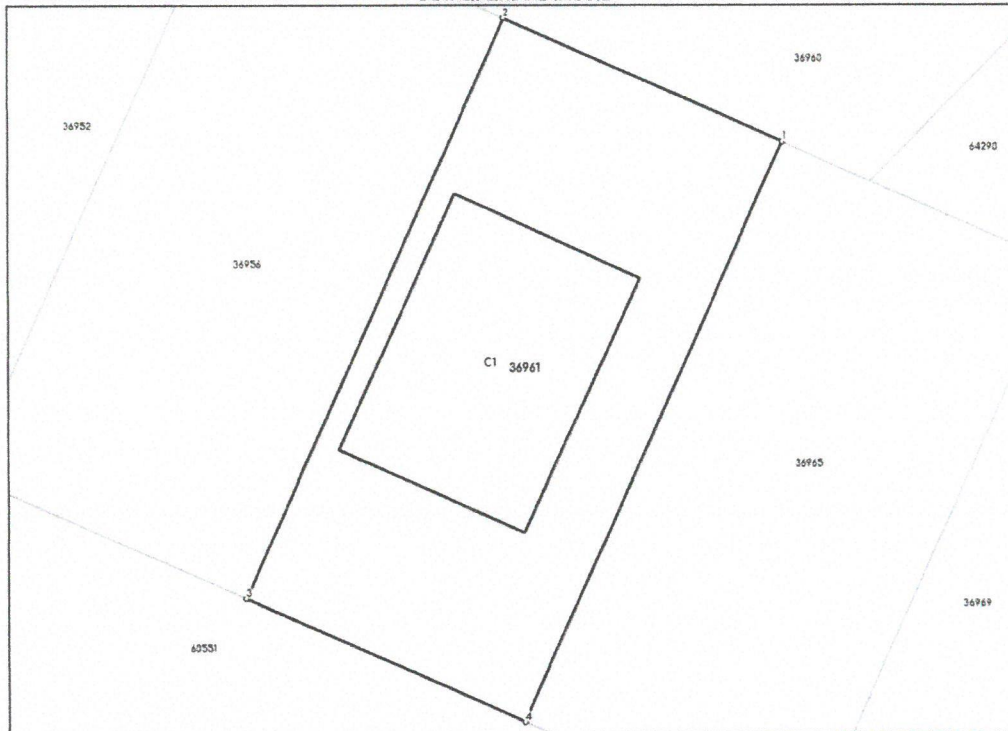
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36961	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36961-C1	construcții de locuințe	Din acte: 82 Masurata: 88	Cu acte	S. construita la sol: 88 mp; Locuinta D+P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.999
2	3	25.0
3	4	11.999
4	1	25.0



Carte Funciară Nr. 36961 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,
28/04/2026, 15:18

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1