



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A

PROIECT

## HOTĂRÂRE

**privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, strada Prieteniei nr.4, bl.90, sc.D**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 28995 din 23.09.2020 și raportul de specialitate înregistrat la nr. 28996 din 23.09.2020 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară ;

Potrivit HCL nr. 212 din 27.08.2020 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, strada Prieteniei nr.4, bl.90, sc.D;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit. g, art. 140, alin.1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ.

## HOTARASTE:

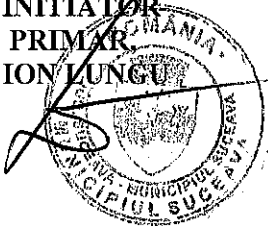
**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 4 mp, identic cu p.c. nr.54812, situat în Suceava, strada Prieteniei nr.4, bl.90, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr.1 cu un balcon în proiecția balcoanelor de la etajele superioare.

**Art. 2.** Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 160 de euro, respectiv 800 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

**Art. 3.** Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

**Art. 4.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INITIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
JR. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Vădeanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

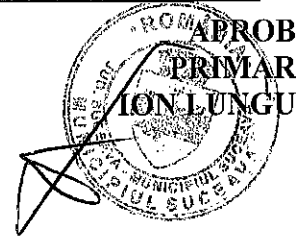
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr ~~28996~~ din 23.09.2020



## RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 212 din 27.08.2020 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Prieteniei nr.4, bl.90, sc.D, în vederea extinderii unui spațiu de locuit, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 160 euro respectiv 800 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Conform prevederilor art. 15 alin.(1) lit.e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”, respectiv cap. II, art. 14 “limita minimă a prețului concesiunii se stabilește de către Consiliul Local, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea rapoartelor de evaluare vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

Față de cele prezentate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

Director Executiv  
Camelia Damian

Șef Serviciu  
Floarea Turcanu



# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Prieteniei, nr. 4, bloc 90, scara D,  
jud. Suceava,  
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,  
la data de : 06 Septembrie 2020

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**



- Septembrie 2020 -

*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 Birou expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.*



## SINTEZA REZULTATELOR

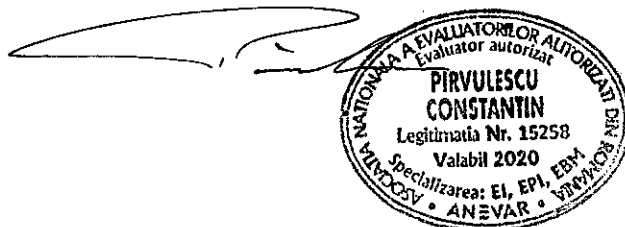
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti-constructii in suprafata de 4 mp) la data de 06.09.2020 pentru un curs BNR de 4,8495 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>RECAPITULATIE VALORICA</b>			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Prieteniei, nr. 4, bloc 90, scara D, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan curti-constructii in suprafata de 4 mp (Nr. cadastral parcela 54812/UAT Suceava)</b>	800	160

### **NOTA:**

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri;
- 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**  
ing. Pîrvulescu Constantin



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

**Client:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

### 3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea concesiunii.

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 4 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Prieteniei, nr. 4, bloc 90, scara D, jud. Suceava.

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR EDITIA 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât

standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabila (Valoare justa).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR EDITIA 2020, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizari specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

**Valoarea echitabila** este *“prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”* (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabila).

## 6. Data evaluării

06.09.2020

## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 04.09.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului concesionarului.

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

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

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

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

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

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

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR EDITIA 2020;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluării
  - SEV 102 Implementare

<sup>1</sup> 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;



- SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara
  - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
- 
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
  - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
    - [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)
    - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
    - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
    - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://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.

## **11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

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 abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

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 nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, 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 specificarea 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.

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



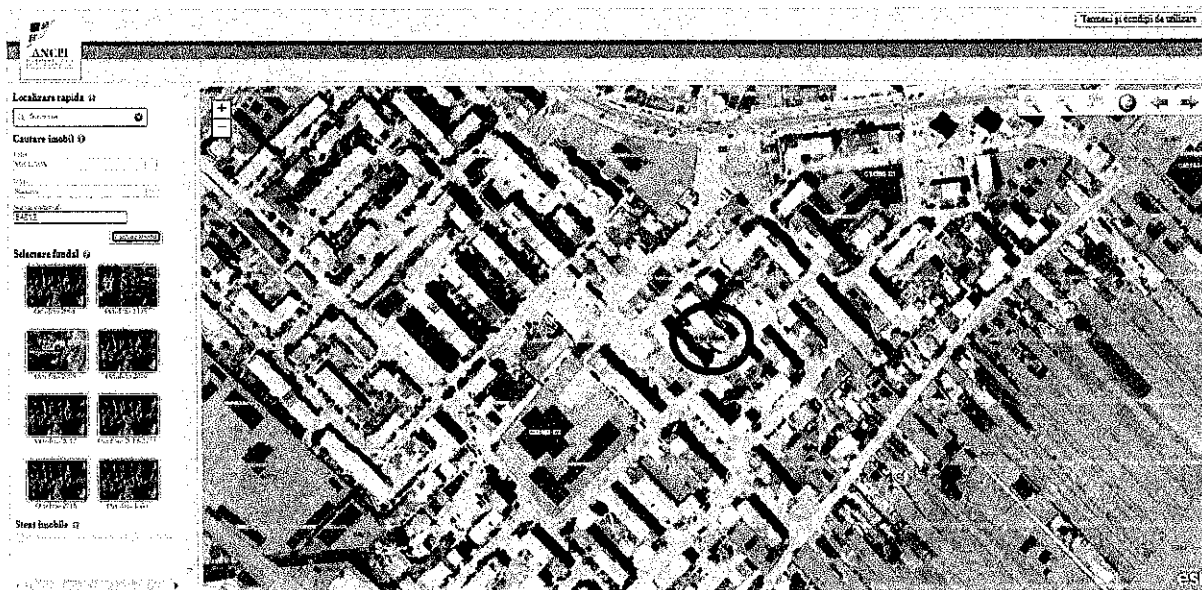


## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii (teren aferent constructiei unui balcon).
- 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 30.737 din 12.06.2020, CF nr. 54812/UAT Suceava;
  - Certificat de Urbanism nr. 149/13.02.2020;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran (teren aferent constructiei unui balcon).

### 2. Analiza locatiei



## 2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Prieteniei, pe colt cu str. Pacii.

- Strada: Cu acces indirect din str. Prieteniei asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza prin intermediul str. Pacii la zona centrala (Complex Orizont), prin str. Calea Unirii.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Piata Agroalimentara).

## 2.2 Informatii specifice

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

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 4 mp. (teren aferent constructiei unui balcon).
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata (teren viran).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere indirecta la drum de acces (str. Prieteniei) – front stradal de cca. 2 ml. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – bloc 90;
  - L a S - domeniu privat primarie
  - La E – str. Prieteniei;
  - L a V - teren viran.

## 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 nu era ocupat in de constructii (teren viran - teren aferent constructiei unui balcon).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.

### 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 mediana a mun. Suceava – cartier Burdujeni.

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 30 - 70 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurare, elemente nonimobiliare etc.

#### 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 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 medie.

#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru 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 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 in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta = 23,5%).

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

**160 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 160 euro**

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

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

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de 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 :

**160 Euro**

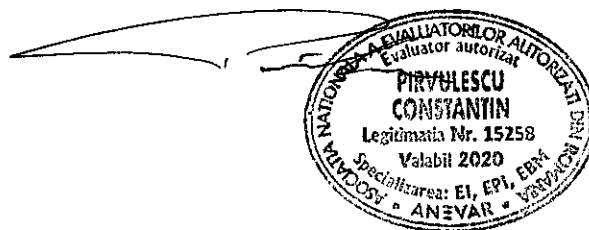
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor 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 pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.



## Anexa 2 – Documente



**MUNICIPIUL SUCEAVA**  
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primasv@primariasv.ro](mailto:primasv@primariasv.ro)  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

### HOTĂRĂRE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Prieteniei nr. 4, bl. 90, sc. D

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrată sub nr. 25264/21.08.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 25265/21.08.2020, Avizul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor art. 15 lit. e) ale cap. II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit. g, art. 140, alin. 1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant Covalciuc Mihaela), teren în suprafață de 4 mp (p.c. nr. 54812) situat în Suceava, str. Prieteniei nr. 4, bl. 90, sc. D în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon în proiecția balcoanelor de la etajele superioare.

**Art. 2.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANGELA ZĂROJANU

Contrasemnează  
Secretar general al municipiului  
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 212 din 27 august 2020



*Ana Turcu*  
*2020*

*An. Patrinoiu*

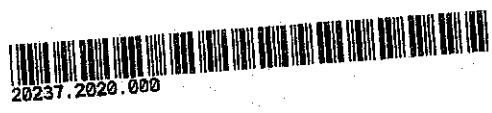
SEMNULE PRIMAR

20237

*Ana Odobescu*  
*2020*  
*Pat. Suceava*  
*HIS*

SUBSEMNAȚA COVĂLEȘTE VIHAȚIA  
cu domiciliu în Suceava, STR. PRIETENIEI  
NR. 4, BLOC 90, SC. 4, AP. 7

VA ROG SĂ MI APROBĂȚI CONCESIONAREA  
TERENULUI DE 4M<sup>2</sup> PENTRU CONSTRUIREA  
UNUI BALCON SITUAT ÎN STR. PRIETENIEI  
NR. 4, BLOC 90, SC. 4, AP. 7



DATA  
9.07.2020

SEMNAȚURA  
*[Signature]*

tel. 0742 972 316

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 920 din 13/01/2020

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 149 din 13.02.2020

**În scopul:** Concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 4,00mp in vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon in proiectia balcoanelor de la etajele superioare din blocul de locuințe 90, sc. D, str.Prieteniei nr. 4 si obtinere autorizatie de construire

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - PROPRIETAR**  
**COVALCIUC MIHAELA LARISA - SOLICITANT**

cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul/orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
-dul. George Enescu nr. 26 bl. E68 sc. A et. 3 ap. 52  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 920 din 13/01/2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
Str. Prieteniei nr. 4 bl. 90 sc. D  
et. \_\_\_\_\_ ap. 1 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA  
nr. 155/300 / 1999;2009  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1.REGIMUL JURIDIC**

Apartamentul nr. 1 din blocul de locuințe 90, sc. D, str.Prieteniei nr. 4, este proprietatea lui Covalciuc Mihaela Larisa si Potoroaca Ionuț Bogdan conform extras de carte funciara pentru informare nr. 33652-C1-U25/06.11.2019.  
Terenul în suprafata de 4,00mp adiacent apartamentului nr. 1 este proprietatea municipiului Suceava.

**2.REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a imobilului: virana  
Destinatia stabilita prin P.U.G. (UTR 8): zona predominant rezidentiala cu mai mult de trei niveluri - zona de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime (pana la P-10 niveluri)

**REGIMUL TEHNIC**

Lucrarile de extindere a apartamentului I cu un balcon in suprafata de 4mp in proiectia balcoanelor de la etajele superioare, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 4mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inregistrat in cartea funciara anterior concesionarii, conform articolului 22 alineatul (1) si (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 4mp teren pentru construire balcon in proiectia balcoanelor de la etajele superioare, vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: "Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului."

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea apartamentului nr. 1 de la scara D, a blocului de locuinte nr. 90 de pe str. Prieteniei nr. 4 cu un balcon in suprafata de 4mp in proiectia balcoanelor de la etajele superioare, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Scara constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte. Nu se vor obtura gurile de aerisire existente din constructia blocului.

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea unei autorizatii de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia in vigoare, se aduce la cunostinta asociatiei pentru inregistrarea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor si a planurilor din proiectul tehnic."

**3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**Concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 4,00mp in vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon in proiectia balcoanelor de la etajele superioare din blocul de locuinte 90, sc. D, str. Prieteniei nr. 4 si obtinere autorizatie de construire**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

**OBLAGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: **Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la luarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu sau ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

**In aceste conditii:**

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii efectelor asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la data evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la data de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.





**CONDICIILE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
  - D.T.A.C.
  - D.T.O.E.
  - D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- |                                                                     |                                                   |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban          |                     |
- d.2) avize și acorduri privind:
- securitatea la incendiu
  - protecția civilă
  - sănătatea populației
- d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

- ale acestora:
- Hotarare de Consiliu Local privind concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 4mp teren pentru extinderea apartamentului nr. 1, scara D, bl. 90 cu un balcon in proiectia balcoanelor de la etajele superioare
  - **NET S.A.**
  - **ALGAZ GRID S.A.**
  - **Elekom Romania Communications S.A.**
  - **hermonet S.R.L.**
  - Serviciul Ecologizare si Gestionare caini fara stapan din cadrul Primariei Municipiului Suceava
  - Dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania
  - Expertiza tehnica
  - Extras de Carte Funciara pentru Informare cu inscrierea concesiunii actualizat la zi si extras de plan cadastral actualizat la zi vizat de OCPI Suceava
  - Contract de concesiune pentru teren

- d.4) studii de specialitate:
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**Ion Lungu**



**SECRETAR GENERAL,**  
**Ioan Ciutac**

**ARHITECT SEF,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cerasela-Manuela Bejenar**

chitat taxa de: 6,00 lei, conform Chitanței seria 13.01.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

**SEF SERVICIU**  
Xenia Voda

**INTOCMIT,**  
Daniela Paula Rotariu



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54812 Suceava

Nr. cerere 30737  
Ziua 12  
Luna 06  
Anul 2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Prieteniei, Nr. 4, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	54812	4	teren aferent constructiei unui balcon

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>30737 / 12/06/2020</b>	
Act Administrativ nr. hotarare nr. 130, din 27/05/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 17; Act Administrativ nr. 1658, din 10/06/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava; Act Administrativ nr. certificat fiscal 98545, din 01/07/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1
1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



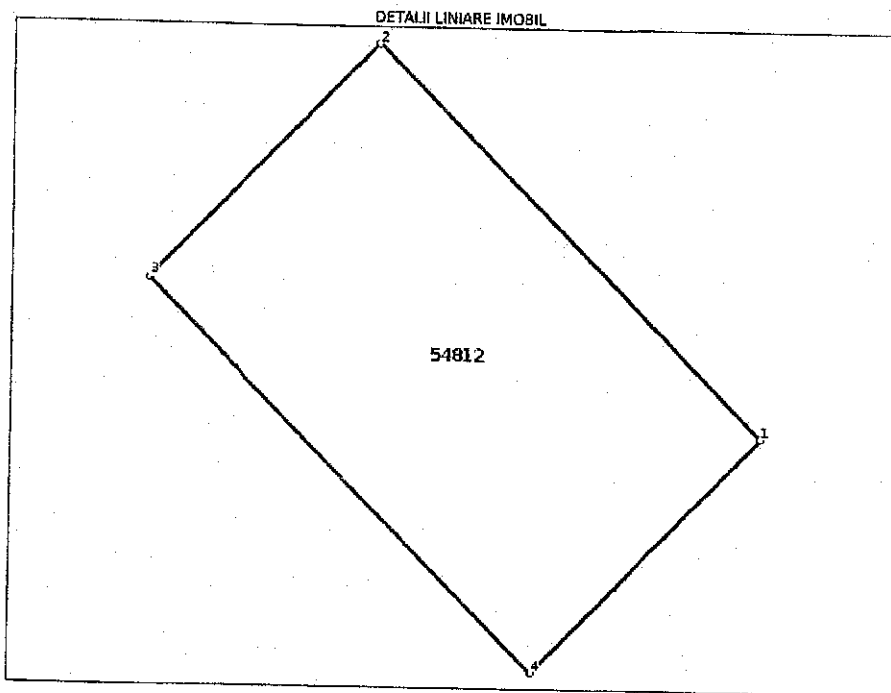
Carte Funciară Nr. 54812 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observatii / Referințe
54812	4	teren aferent construcției unui balcon

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	teren aferent construcției unui balcon

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.5
2	3	1.501
3	4	2.5
4	1	1.5

\*\* 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.



ANEXA NR. 1.41 la regulament



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava  
Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

DOSAR NR. 30737 / 12-06-2020

Referat nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

La cererea 30737, data de înregistrare a cererii 12-06-2020

Domnul/Doamna Airinei Marius Daniel

Domiciliul/Adresa Loc. Suceava, Str Narciselor, Nr. 3, Bl. 82A, Sc. A, Et. 5, Ap. 53, Jud. Suceava

Analizand cererea dumneavoastră în vederea recepției documentației cadastrale a imobilului situat în unitatea administrativ - teritorială Suceava pentru înscrierea în cartea funciară, este necesar ca, în maxim de 5 zile lucrătoare de la data comunicării:

### Publicitate Imobiliară

#### A. Nota de completare

Vă rugăm să prezentați următoarele:

- DEFICIENȚE PRIVIND CONȚINUTUL: lipsa piese din documentație; în conformitate cu disp art.41 alin.5 INDICE 2 din Legea 7/1996

"În cazul imobilelor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, întabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, în temeiul hotărârii Guvernului, a consiliului județean și a consiliului local de atestare a apartenenței la domeniul privat, însoțită de orice alt înscris administrativ emis cu privire la imobil, în condițiile legii, care confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel a cărui întabulare se solicită, faptul că imobilul figurează în inventarul bunurilor imobile proprietate privată, precum și de certificatul de atestare fiscală."

- de prezentat certificatul de atestare fiscală

Asistent

IONELA VARTOLOMEI

semnătură

Registrator

LUCIA MITROFAN

semnătură

Digitally signed by Ionela Vartolomei  
Date: 2020.06.19 10:48:29 EEST



Incheiere Nr. 30737 / 12-06-2020

ANCFI

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

Dosarul nr. 30737 / 12-06-2020

**INCHEIERE Nr. 30737**

**Registrator:** LUCIA MITROFAN

**Asistent:** IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.certificat fiscal 98545/01-07-2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.1658/10-06-2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.hoatarare nr. 130/27-05-2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 17;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 54812
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 54812 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL SUCEAVA  
AIRINEI MARIUS DANIEL

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

02-07-2020

LUCIA MITROFAN

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Digitally signed by Lucia Mitrofan  
Date: 2020.07.02 12:28:58 EEST

Digitally signed by Ionela Vartolomei  
Date: 2020.07.02 10:49:19 EEST



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava**  
Adresa: Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.	30737
Ziua	12
Luna	06
Anul	2020

**REFERAT DE ADMITERE**

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL SUCEAVA**  
Domiciliul Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **30737** din data **12-06-2020**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI SUCEAVA cu numărul cadastral

1) **54812**, Loc. Suceava, Str. PRIETENIEI, Nr. 4, Jud. Suceava, UAT Suceava, în suprafață măsurată de 4 mp și suprafață din acte 4 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 15-06-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

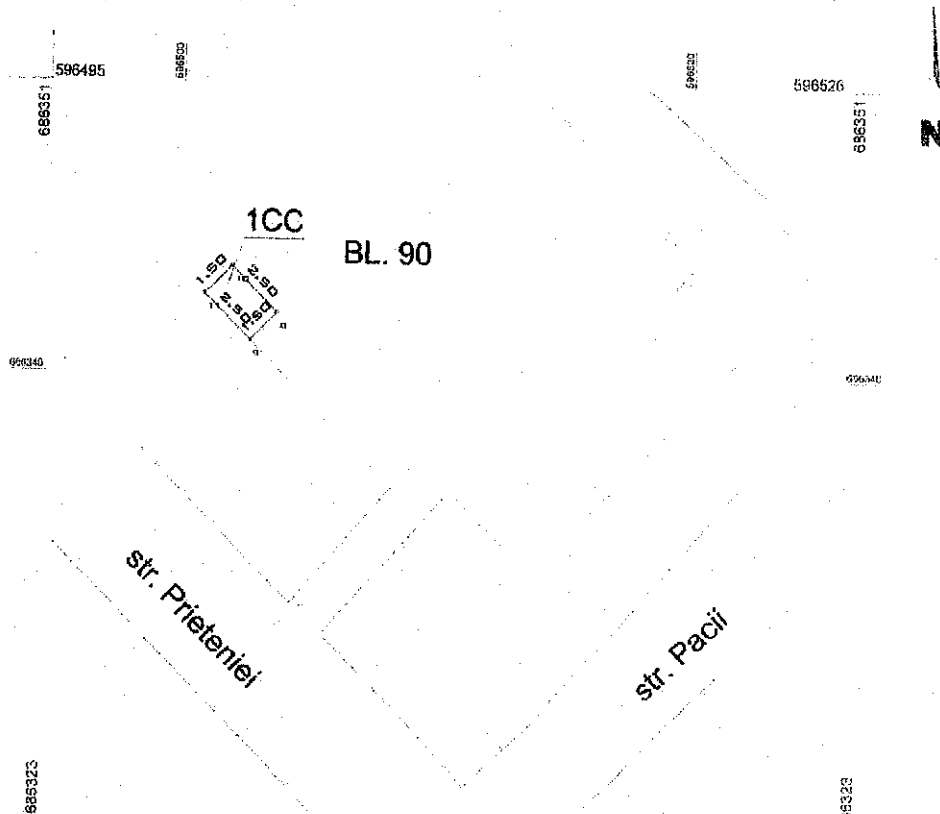
**Inspector**  
**DANUT-ARMINIU TIRON**



Anexa 1.35 la regulament

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4	Intravilan Suceava, UAT Suceava, STR PRIETENIEI nr. 4, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Suceava	



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	4	teren pt. construire balcon
<b>TOTAL</b>		4	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din act = 4 mp

Executant <b>AIRINEI MARIUS</b> (nume, prenume)  Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.  Semnatura si stampila  Data: 04.06.2020	Inspector <b>Danut Arminiu Tiron</b> Confirm intrucurarea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral Semnat digital de Danut Arminiu Tiron Data: 2020.06.15 10:23:20 +03'00' Stampila BCPI Suceava
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numerelor cadastrale numarul topografic al vecinului la Unitatea Administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

11/06/2020 16:14:43 UTC+02



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54812 / UAT Suceava



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

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	30737
Ziua	12
Luna	06
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru

Imobil număr cadastral 54812 / UAT Suceava

TEREN intravilan

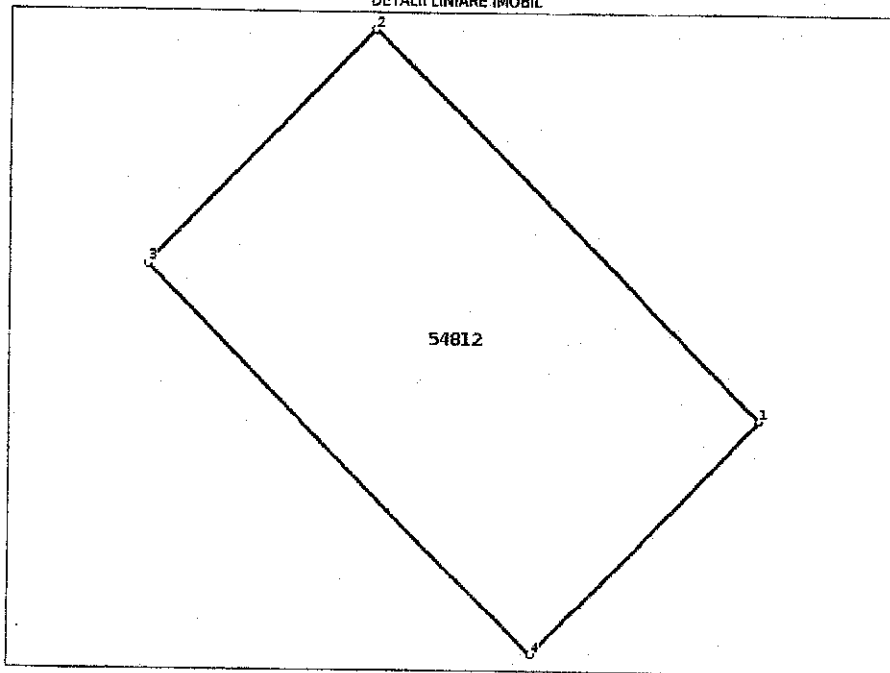
Adresa: Loc. Suceava, Str Prieteniei, Nr. 4, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
54812	4	teren aferent construcției unui balcon

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL







*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54812 / UAT Suceava*

**Incastrare in zonă  
scara 1:500**



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

*Pagina 2 din 3*



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54812 / UAT Suceava

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4			teren aferent construcției unui balcon
	<b>TOTAL:</b>		4			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.5
2	3	1.501
3	4	2.5
4	1	1.5

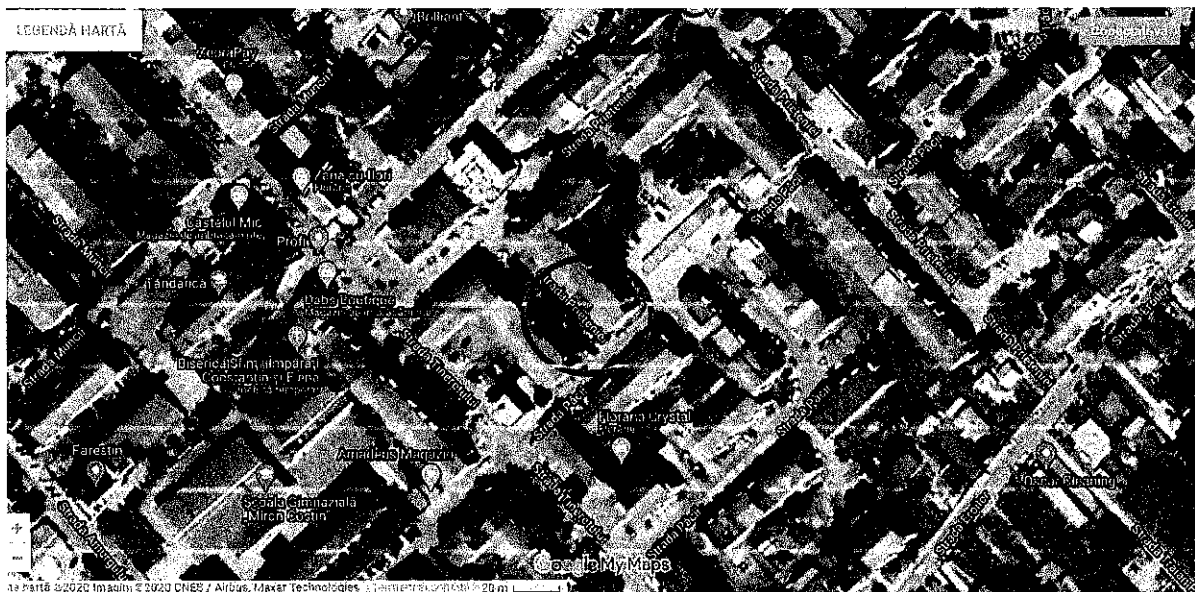
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 15-06-2020  
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

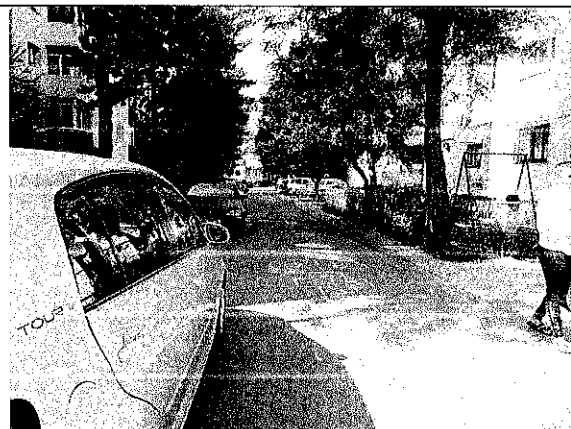
**DANUT-ARMINIU TIRON**

### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



### Anexa 4 – Documentar foto

#### ACCES SI IMPREJURIMI



#### VEDERE TEREN





## Anexa 4 – Comparabile teren Burdujeni

### Comparabila A



Imobiliare.ro - Realizatorul proprietăților din România

Alerta căutare Favoritele mele Contul tău

Teren de vânzare cu 75 mp

Suceava - Burdujeni - TEREN DE VANZARE, 75 mp

Preț / m<sup>2</sup>: 66,67 €

Suprafață 75 m<sup>2</sup>

Comision Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Etaj

Nespecificat

5.000 €

15 zile în urmă

Salvează Distribuie

paraschiva

0754 vezi numărul >

Chat WhatsApp >

### TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

#### Detalii

Preț / m<sup>2</sup>: 66,67 €

Suprafata 75 m<sup>2</sup>

Comision Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

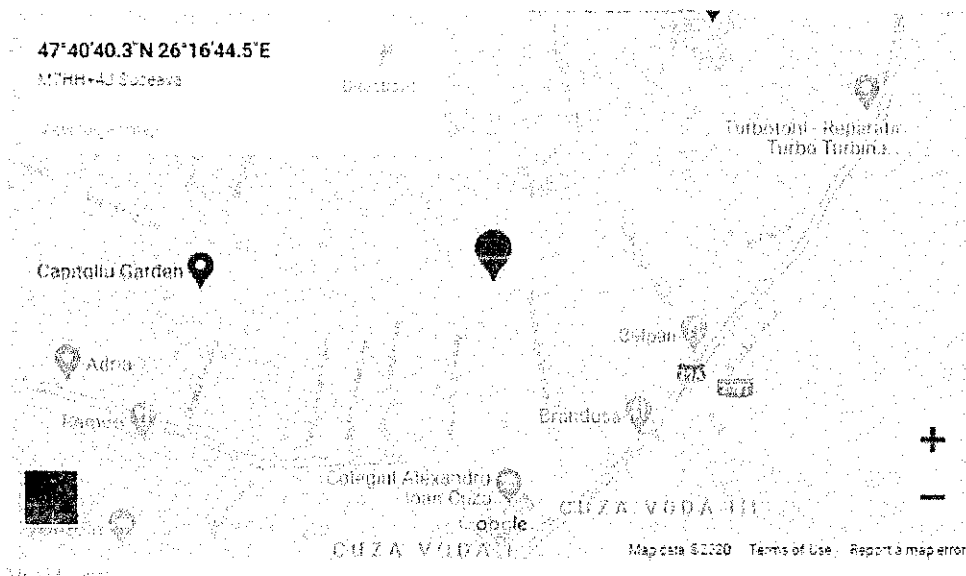
Etaj

Nespecificat

#### Descriere

Vand teren 75 mp

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-teren-vanzare-burdujeni-31781774>

## Comparabila B

### Teren intravilan 800mp si 5000mp burdujeni

30 EUR / m<sup>2</sup>

Suceava, Suceava [Vezi pe harta](#)

Valabil din 24.05.2020 12:32:10

#### Descriere

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, suprafata de 800 metrii patrati, intre case. - 30 euro mp

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, ( Str. Capitan Andrei) suprafata 5000 metrii patrati - deschidere 50 m la drum, toate utilitatile, zona deosebita la 2 km de Mall. Ideal pentru constructii case, depozite, activitati de productie. Se poate vinde si parcelat.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-800mp-si-5000mp-burdujeni/00egfe15h1hi7fe5e04igi32eg7e0i57.html>

**Comparabila C**


Anteriorul Următorul  
**VÂNZARE**

## Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp

# 22.999 EUR

ID 1410740

Terenuri| 678 m<sup>2</sup>  
 Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

**Burdujeni**

Suprafață teren  
 678 m<sup>2</sup>

Tip teren  
**Construibil**

Clasificare teren  
**Intravilan**

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

preț fix.

Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. PRIETENIEI, NR. 4, BLOC 90, SCARA D





Terenul este ideal constructii casa individuala, dublex, triplex, sau minibloc apartamente, fiind dreptunghiular avand aprox. 18m latime si aproape 40m lungime.

\*suprafata teren 678mp + acces din Gh. Doja aprox 130mp.

\*terenul nu are front direct la Ghe Doja, este la aprox. 50-100m de strada, fiind avantajos ,fara zgomot stradal dar foarte aproape de strada!



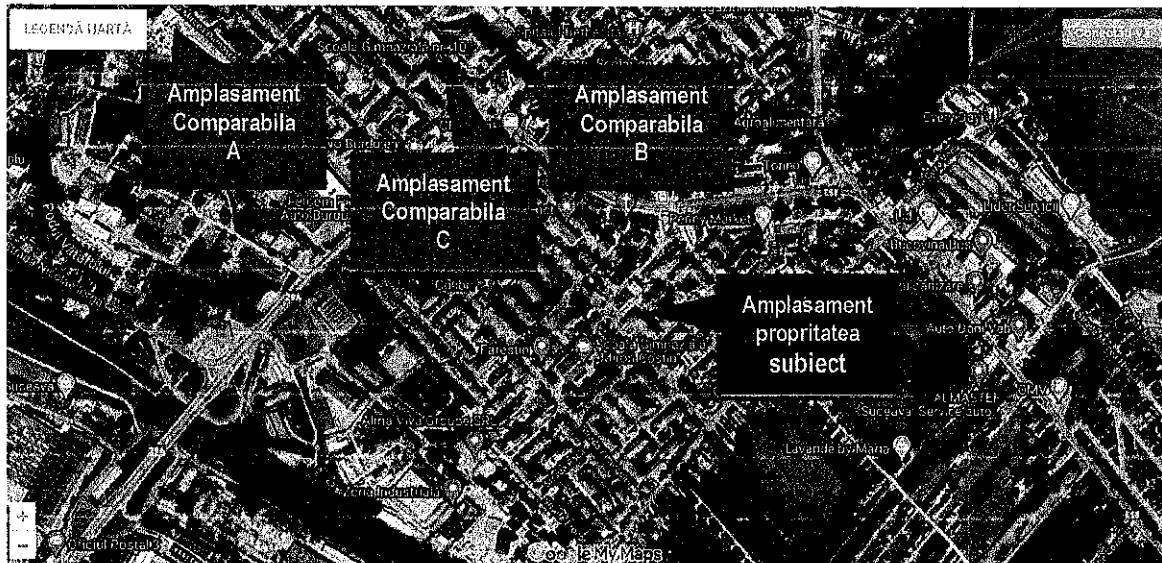
<https://homezz.ro/teren-pt-casa-dublex-burdujeni-678mp-1410740.html>

### FISA TEREN

Data raport: 06.09.2020	
Curs BNR 1Euro = 4.8495	
Tipul terenului	Categoria/mișcarea
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Prieteniei, nr. 4, Bloc 90, Scara D
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces:	indirect la strada asfaltata
Suprafata (mp):	4
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	2 m
Raport laturi:	1.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	da



**PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:**



**Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren**

Elemente de comparatie		C			
		Subiect	Compara	Compara	Compara
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta
<b>Sursa informatiei</b>			<a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a>	<a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>	<a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>
<b>Preț de oferta/vanzare €</b>			5,000	24,000	23,000
<b>Preț de oferta/vanzare €/mp</b>			66.67	30.00	34.00
<b>Suprafata teren mp</b>			75	800	678
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni	Median Burdujeni
<b>Acces:</b>	indirect la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
<b>Suprafata (mp):</b>	4	75	800	678	678
<b>Front stradal:</b>	2.00 m	6 m	20 m	18 m	18 m
<b>Raport laturi:</b>	1.00	2.08	2.00	2.09	2.09
<b>Topografie:</b>	Plan	plan	plan	plan	plan
<b>Alte elemente</b>	teren viran	fara	fara	fara	fara



ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
			A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>4</b>		75	800	678
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			67	30	34.00
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-30%	-20%	-20%
	Abs		-20	-6	-7
Pret ajustat €			47	24	27
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>Grevat, preemtiune</b>	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-5	-2	-3
Pret ajustat €			42	22	24
<b>Conditii de finantare</b>		<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			42	22	24
<b>Conditii de vanzare</b>		<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			42	22	24
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			42	22	24
<b>Conditii de piata</b>		<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			42	22	24
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>		<b>Median Burdujeni</b>	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Ajustari	%		0%	10%	0%
	Abs		0	2.16	0
<b>Acces:</b>		<b>indirect la strada asfaltata</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-2	-1	-1
<b>Destinatie/Utilizare:</b>		<b>intravilan rezidential</b>	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Utilitati:</b>		<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>4</b>		75	800	678
Ajustari	%		-5%	-15%	-10%



	Abs	-2	-3	-2
<b>Front stradal:</b>	<b>2.00 m</b>	6	20	18
<b>Raport laturi:</b>	<b>1.00</b>	2.08	2.00	2.09
Ajustari	%	5%	5%	5%
	Abs	2	1	1
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	-5%	-5%
	Abs	0	-1	-1
<b>Alte elemente</b>	<b>teren viran</b>	fara	fara	fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		39.90	46.00	29.50
Ajustare totală netă €		-7	-5	-6
Ajustare totală netă (%)		-15%	-19%	-24%
Ajustare totală brută €		11	11	9
Ajustare totală brută (%)		23.50%	46.00%	32.50%
Numar ajustari		4	6	5
Valoare estimata (€)		110 €		
Valoare estimata (€/mp)		39.90		
Valoare estimata (€/l)		3004.17		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>A</b>