



# 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 Dimitrie Cantemir nr.4, bl.14, sc.A

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 28988 din 23.09.2020 și raportul de specialitate înregistrat la nr. 28989 din 23.09.2020, precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

Potrivit HCL nr. 213 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 Dimitrie Cantemir nr.4, bl.14, sc.A;

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 14 mp, identic cu p.c. nr.54985, situat în Suceava, strada Dimitrie Cantemir nr.4, bl.14, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr.2 cu un balcon.

**Art. 2.** Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 970 de euro, respectiv 4700 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

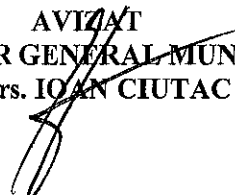
**Art. 3.** Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

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

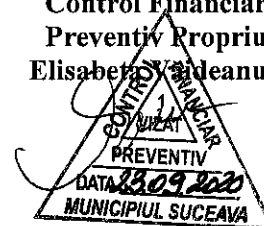
INITIATOR  
PRIMAR,  
ION LINGU



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
Jrs. IOAN CIUTAC



Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Vădeanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

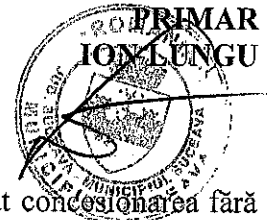
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

Nr. 287/2020 23.09.2020

APROB



## RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 213 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 Dimitrie Cantemir nr.4, bl.14, sc.A, în vederea extinderii unui spațiu de locuit, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 970 euro respectiv 4700 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 dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

Director Executiv  
Camelia Damian

Șef Serviciu  
Floarea Țurcanu

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

## TEREN INTRAVILAN

situat în Municipiul Suceava , Cartier Zamca, str. Dimitrie Cantemir, nr. 4, bloc 14, scara A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de :  
08 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

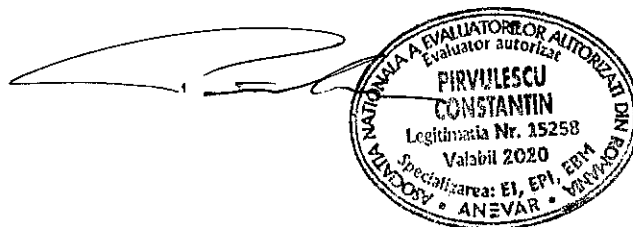
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan in suprafata de 14 mp) la data de 08.09.2020 pentru un curs BNR de 4,85 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, 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 , Cartier Zamca, str. Dimitrie Cantemir, nr. 4, bloc 14, scara A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan in suprafata de 14 MP (nr. cad. 54985/UAT Suceava)</b>	<b>4.700</b>	<b>970</b>

### **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 fara licitatie.

### Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 14 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cartier Zamca, str. Dimitrie Cantemir, nr. 4, bloc 14, scara A, jud. Suceava .

### 4. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 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 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 echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizari specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

**Valoarea echitabilă (justă)** 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 justă).

## 5. Data evaluării

08.09.2020

## 6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 08.09.2020 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența solicitantului (concesionarului), D-na Ciogolea.

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale imobilului sau ale amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietatii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezența lucrare.

## 7. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze 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 – editia 2020;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință 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 exclusiv 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)
    - <https://compariimobiliare.ro>

## 8. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

## 9. 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.

## 10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2020

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 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.

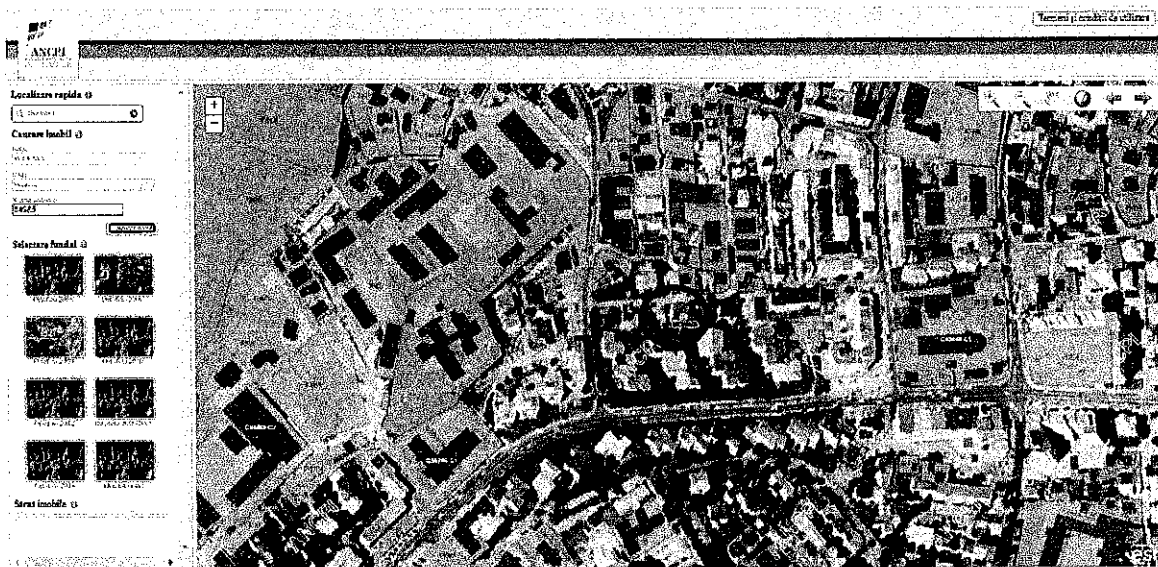


## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan liber – viran (destinat extinderii unui spatiu rezidential).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras CF pentru informare cu nr. Cerere 38501/20.07.2020, cartea funciara cu nr. 54985/UAT Suceava;
  - Certificat de Urbanism nr. 510/16.06.2020;
  - 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 - liber de constructii, adiacent blocului de locuinte NR. 14, scara A, acces indirect din str. Dimitrie Cantemir.

### 2. Analiza locatiei



## 2.1 Informatii generale

**Amplasarea:** Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a mun. Suceava, pe str. Dimitrie Cantemir (zona "Belvedere"), pe partea stanga, la parterul blocului.

- **Strada:** Cu acces indirect din str. Dimitrie Cantemir asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza la str. Nicolae Costin.
- **Transportul public:** Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local – statie la cca. 5 min. de mers pe jos.

## 2.2 Informatii specifice

- **Zona:** rezidentiala si comerciala/afaceri, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuit, locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.
- **Se identifica in vecinatati:**
  - Blocul Belvedere;
  - Catedrala ortodoxa ;
  - Colegiul National Mihai Eminescu;
  - Complexul Comercial NORDIC;
  - Liceul Alimentar;
  - Sedii Banci.

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata** Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 14 mp.) destinata extinderii apartamentului.
- 3.2 Geografia** Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public** Terenul nu are deschidere indirecta la drum de acces (str. Dimitrie Cantemir) – se acceseaza indirect – fara front stradal. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite** Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Bloc nr. 14;
  - La S - proprietatea privata a Mun. Suceava;
  - La E – Bloc nr. 14;
  - La V - proprietatea privata a Mun. Suceava.

## 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 liber de constructii (spatiu viran adiacent bloc nr. 14). 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 mediana a mun. Suceava – cart. Zamca, zona “Belvedere”.

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 stagnare - 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 60 - 200 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, 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 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 analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută 43,19%).

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

**970 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**

**970 euro**

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

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

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de 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 (teren curti-constructii in suprafata de 14 mp) este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**970 Euro**


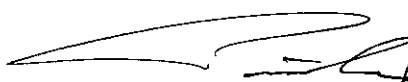
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

### Opinia evaluatorului

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

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



## Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, 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 conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

## Anexa 2 – Documente



MUNICIPIUL SUCEAVA  
B-dul I 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 SUCEAVA**

### HOTĂRÂRE

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. Dimitrie Cantemir nr.4, bl.14, sc.A

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 25266/21.08.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 25267/21.08.2020, Avizul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor art. 15 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 Ciogolea Gabriela), teren în suprafață de 14 mp (p.c. nr. 54985) situat în Suceava, str. Dimitrie Cantemir nr. 4, bl. 14, sc. A în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANGELA ZAROJANU

Contrasemnează  
Secretar general al municipiului  
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 213 din 27 august 2020



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL SUCEAVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 16833 din 11/06/2020

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 510 din 16.06.2020

**În scopul:** concesionare fără licitație publică pentru suprafața de 14 mp teren proprietatea privată a municipiului, în vederea extinderii ap. nr. 2 din blocul de locuințe I4, sc. A, cu un balcon și obținere autorizație de construire.

Ca urmare a cererii adresate de CIOGLEA GABRIELA  
 cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA  
 satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 Aleea Lalelelor nr. 14 bl. 112 sc. B et. P ap. 9  
 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. 16833 din 11/06/2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
 municipiul SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 Str. Dimitrie Cantemir nr. 4 bl. I4 sc. A  
 et. P ap. 2 sau identificat prin CF 310026-C1-U19  
 TOP: 2183/II

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului 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:**

**I. REGIMUL JURIDIC**

Apartamentul nr 2, situat la parterul blocului de locuințe I4, de pe strada Dimitrie Cantemir nr.4, compus din 2 camere de locuit și dependințe, identic cu corpul cadastral 2183/II înscris în C.F. nr. 31026-C1-U9, este proprietatea Ciogolea Gabriela conform contractului de vânzare - cu autentificat cu nr. 1194 din 06.12.2019.  
 Terenul în suprafața de 14 mp, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.

**2. RFolosința actuală a terenului: trotuar.**

Destinația terenului PUG (UTR 23): zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri-Lie.  
 Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.

### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava, concesiune fara licitatie publica, pentru suprafata totala de 14,00 mp teren, in vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon. Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara este suportata de solicitant, dar acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care dreptul de suprafata nu va fi aprobat in Consiliul Local al municipiului Suceava.

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 concesiune a terenului.

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 vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

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

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

**concesiune fara licitatie publica pentru suprafata de 14 mp teren proprietatea privata a municipiului, in vederea extinderii ap. nr. 2 din blocul de locuinte 14, sc. A, cu un balcon 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.**

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de 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 elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru 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 initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) 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):

Alte avize/acorduri

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <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:

Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 14 mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului 2 cu un balcon

- ACET S.A. pentru alimentare cu apă și canalizare
- DELGAZ GRID S.A. pentru alimentare cu energie electrică și gaze naturale
- Serviciul Ecologizare și Gestionare caini fara stapan din cadrul Primăriei Municipiului Suceava
- Telekom Romania Communications S.A.
- Thermonet S.R.L.

d.4) studii de specialitate:

- Dovada înregistrării proiectului la O.A.R.
- Decizia comitetului executiv al Asociației de proprietari
- Acordul în formă autentică al proprietarilor apartamentelor învecinate pe plan orizontal și vertical, cât și a boxei de la subsolul blocului (în cazul în care există)
- extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi
- plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.I.

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

L.S

SECRETAR GENERAL,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cărasela Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6.00 lei, conform Chitanței seria, \_\_\_\_\_  
 din 11.06.2020 ny. 132088

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Hostiuc Meana





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

*se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

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, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF**

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



Incheiere Nr. 38501 / 20-07-2020



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

Dosarul nr. 38501 / 20-07-2020

**INCHEIERE Nr. 38501**

**Registrator:** MIHAELA CĂLINESCU

**Asistent:** NICOLETA OANA GROSU

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.20374 adeverinta/10-07-2020 emis de Primaria Suceava;
- Act Administrativ nr.100675 certificat de atestare fiscala/16-07-2020 emis de Primaria Suceava;
- Act Administrativ nr.160 HCL/25-06-2020 emis de PRIMARIA SUCEAVA, anexa inventarul bunurilor ce fac parte din domeniul privat al UAT Suceava;

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 54985
- imobilul cu nr. topografic 1190/382, înscris în cartea funciara 30320 UAT Suceava având proprietarii: STATUL ROMÂN-MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DOMENIILOR în cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează că din o parte a parcelei nr. 1190/382 din CFE 30320, s-a format imobilul 54985 asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 30320 UAT Suceava;
- 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 54985 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL SUCEAVA PRIN PFA ANDRONIC MIHAI

\*) 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,

27-07-2020

MIHAELA CĂLINESCU

Digitally signed by Mihaela-Marinela Calinescu  
Date: 2020.07.28 14:21:09 +0300 (seamnă)

Asistent Registrator,  
de Nicolita:  
**Nicoleta Oana Grosu**  
a-Oana  
Data:  
2020.07.27  
11:19:04  
**Grosu**  
(parțial 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.

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54985 / 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	38501
Ziua	20
Luna	07
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**

**Imobil număr cadastral 54985 / UAT Suceava**

TEREN intravilan

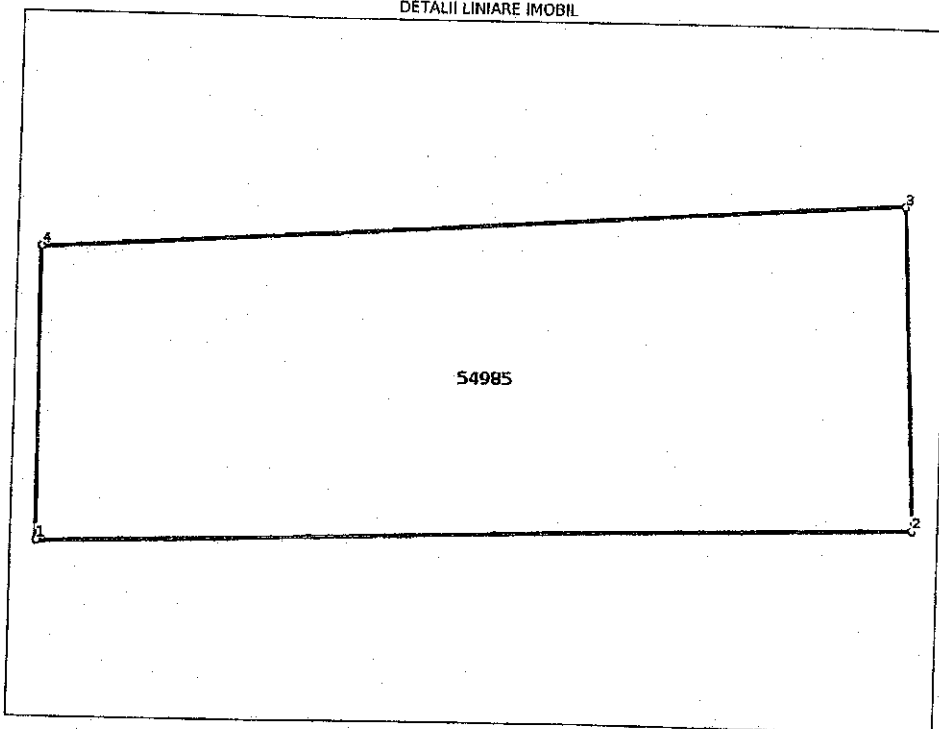
Adresa: Loc. Suceava, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 4, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
54985	14	parțial limita bloc

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

DETALII LINIARE IMOBIL



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



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

Nr. cerere **38501**  
 Ziua **20**  
 Luna **07**  
 Anul **2020**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54985 Suceava



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Dimitrie Cantemir, Nr. 4, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54985	14	Teren împrejmuit; parțial limita bloc

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>38501 / 20/07/2020</b>	
Act Administrativ nr. 160 HCL, din 25/06/2020 emis de PRIMARIA SUCEAVA, anexa inventarul bunurilor ce fac parte din domeniul privat al UAT Suceava; Act Administrativ nr. 20374 adeverinta, din 10/07/2020 emis de Primaria Suceava; Act Administrativ nr. 100675 certificat de atestare fiscala, din 16/07/2020 emis de Primaria Suceava;	
B1	AI
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	

**C. Partea III. SARCINI**

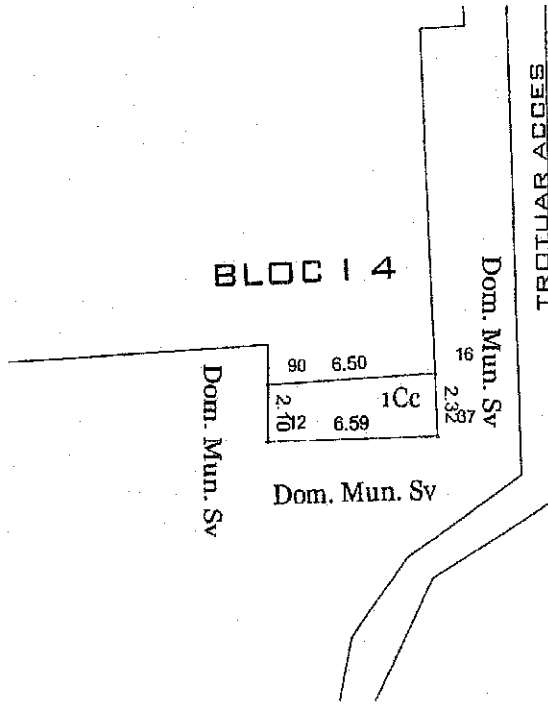
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



### Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54985	14 mp	Intravilan Mun. Suceava, Dimitrie Cantemir, nr. 4, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
		Suceava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	14	Parțial limita bloc
Total		14	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 14 mp			
Suprafața din act = 14 mp			
Executant Andronic Mihai		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea terenului. Semnătura și stampila Data ...16.07.2020 		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data ..... Ștampila BCPI Ovidiu-Iulian Birsan Digitally signed by Ovidiu-Iulian Birsan Date: 2020.07.22 12:35:11 +03'00'	



17278.2020.000

*Val Costșev*

*Mr. Primar*

*17278*

Domnule Primar,

*A-ua Slesicara  
A-ua Ododia*

Subsemnata **CIOBOLEA GABRIELA** –  
abonată în Suceava - Str. Armutie Cantemir  
nr. 4, bl. 14, sc. A, ap. 2, rog să includeli  
în inventarul privat al Municipiului Suceava  
suprafata de 16 mp - teren obtinut în rec-  
onstructia balconului meu, în vederea concesio-  
nării.

Anexez în copie:

- certificatul de urbanism
- planul de intretinere

*[Signature]*

16.06.2020

tel 0743 237345

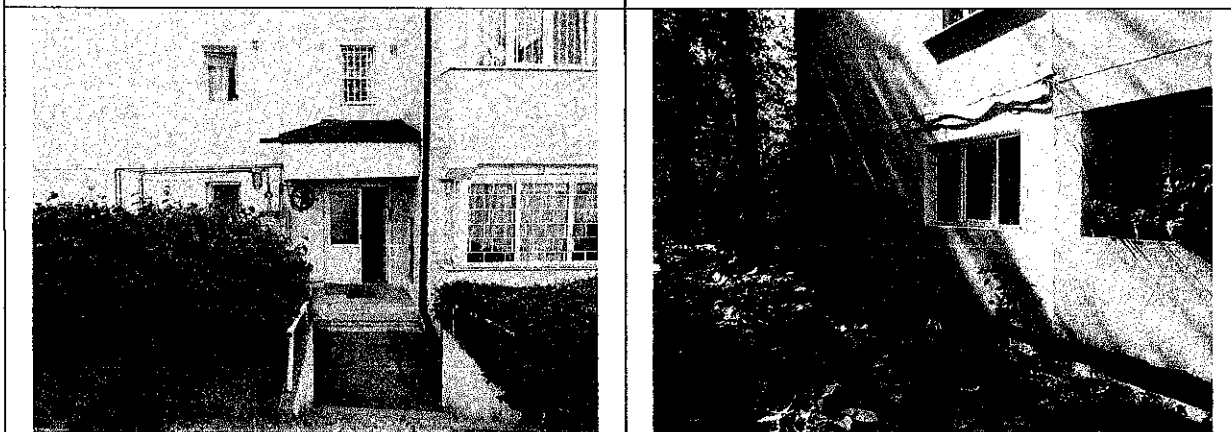


### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



### Anexa 4 – Documentar foto

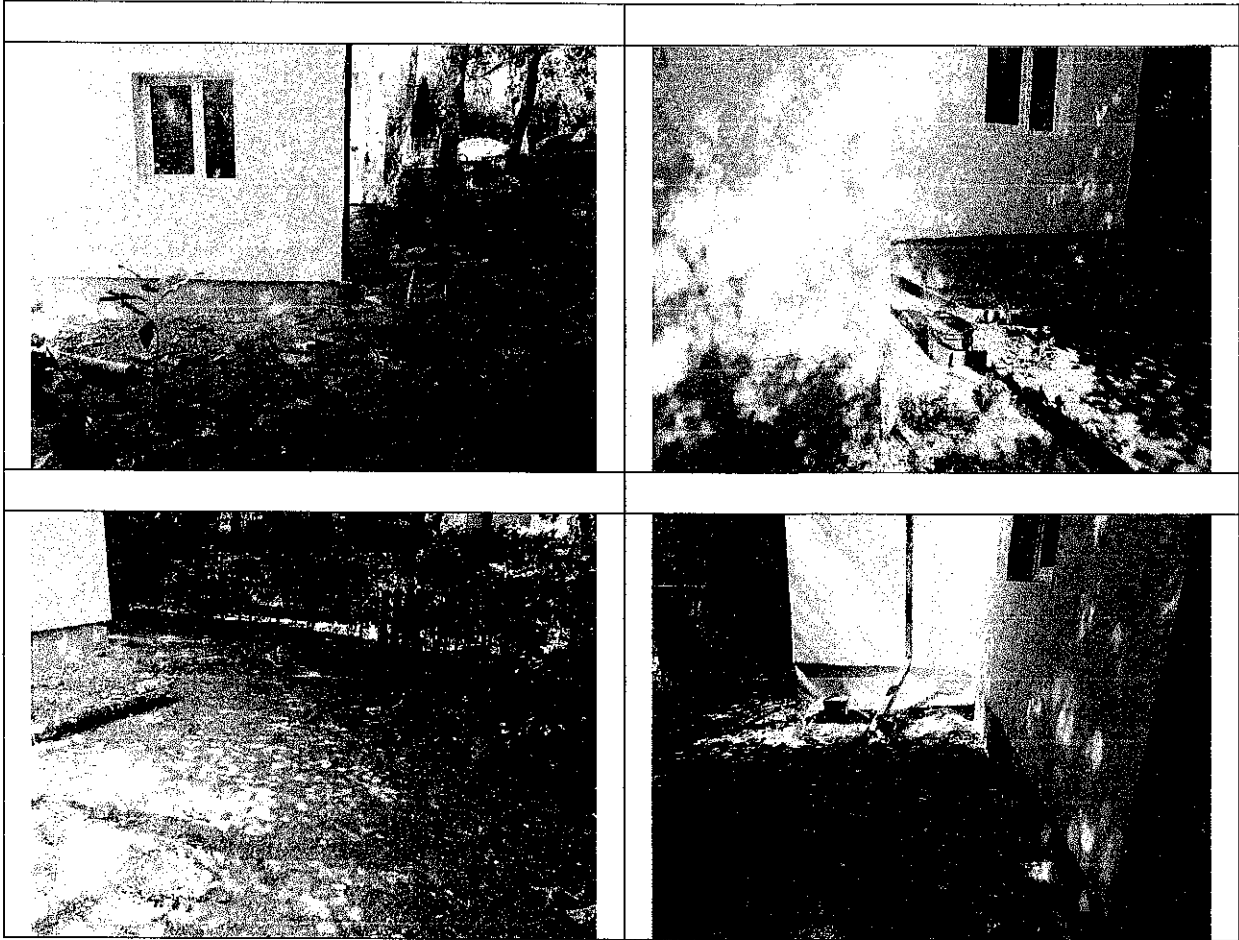
#### ACCES SI IMPREJURIMI



#### VEDERE TEREN

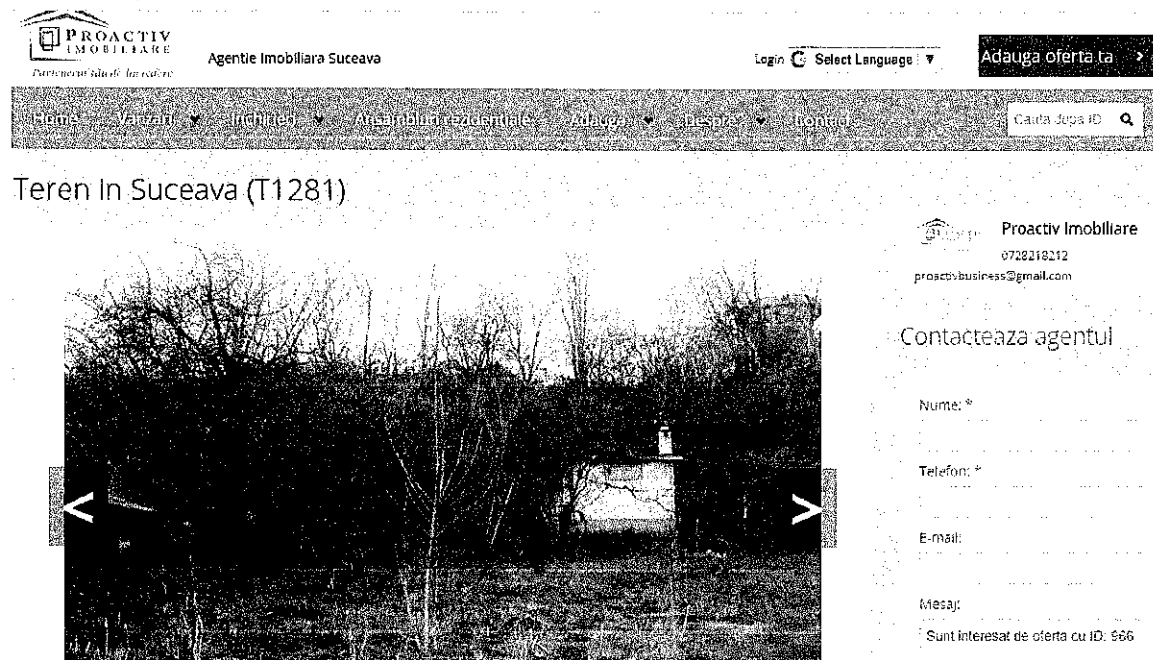






## Anexa 4 – Comparabile teren Zamca

### COMPARABILA A



Proactiv Imobiliare  
 Agentie Imobiliara Suceava

Log in Select Language

Adauga oferta ta

Teren In Suceava (T1281)

Proactiv Imobiliare  
 0728218212  
 proactivbusiness@gmail.com

Contacteaza agentul

Nume: \*

Telefon: \*

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID: 966

### Descriere teren

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan, in Suceava. Terenul este in suprafata de 1700 mp, din care 1000mp este platou si 700mp coasta si are deschiderea de 20 ml. Apa si curentul sunt pe teren, iar canalul si gazul sunt la 50m. Pretul este de 100000 euro. Pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati. Tel: 0728 218212/ 0330 802122 .

### ID Oferta: 966

**Pret Vanzare:** € 100,000  
**Zona:** Zamca  
**Suprafata:** 1700 mp  
**Reper:** Serpentine  
**Fronturi:** 1  
**Localizare:** Intravilan  
**Deschidere:** 20 ml  
**Tip teren:** Construibil  
**Acces teren:** Auto  
**Strazi:** Asfaltate  
**Pretabil:** Case / vile

### Caracteristici generale

- **Distanta utilitati:** La limita proprietatii/in zona, Pe Teren

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

<https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-zamca-suceava-966.html>

## COMPARABILA B



DE VANZARE

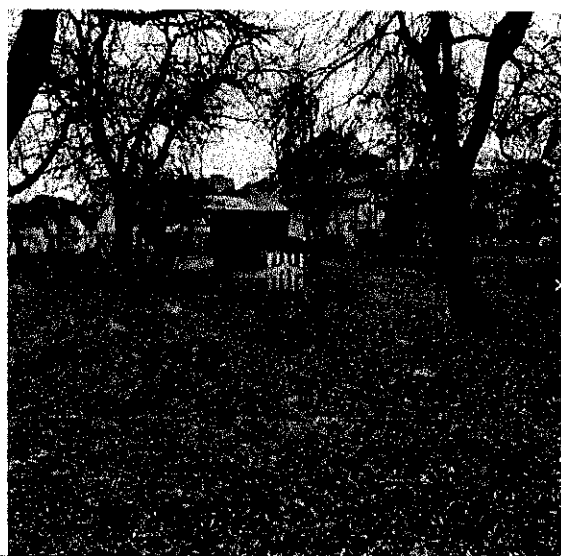
DE INCHIRIAT

SUPER OFERTE

LICITATII ONLINE

UTILE

Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare in Suceava / Zamca



☆☆☆☆☆

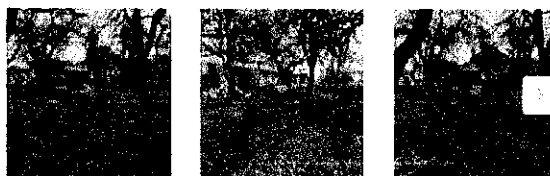
**215.000 €**

Salvează oferta preț

Teren 1500 mp Zamca!

Zamca

SOLICITĂȚI



## Teren 1500 mp Zamca!

**ID: CI-APH151**

Zamca

Suprafață 1.500 mp

Preț / MP 143 €

### Caracteristici

- Fronturi: 1
- Localizare: intravilan
- Deschidere: 30 ml
- Strazi: asfaltate
- Distanța utilitatii: pe teren
- Apa
- Canalizare
- Curent
- Gaz
- Construcție: demolabilă
- Alte caracteristici: iluminat stradal

**RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CARTIER ZAMCA, STR. DIMITRIE CANTEMIR, NR. 4, BLOC 14, SCARA A, JUD. CUCEAVA**

- La sosea/bulevard
- Oportunitate de investitie
- Teren imprejmuit

### Descriere

Teren Teren 1500 mp - Zamca! Teren 1500 mp, in Zamca, deschidere aproximativ 30 m, drum asfaltat!  
 Apa, gaz metan, curent, canalizare! Pret: 215000 euro! Detalii si vizionari: ID intern: APH151.  
<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/suceava/teren-1500-mp-zamca-777095>

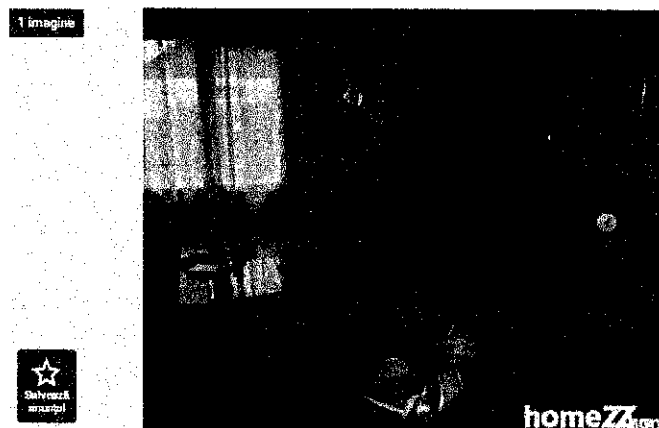
### COMPARABILA C

#### Teren Suceava, Zamca 500mp

100.000 EUR

▲ Parșut 1 / 1 / 1

1 imagine



homeZZ.ro

Zona **Nord-Est** Suprafață teren **500 m<sup>2</sup>** Tip teren **Construibil**  
 Clasificare teren **Intravilan**



ID 9346

73

Terenuri|500 m<sup>2</sup>  
 Suceava. Suceava / Nord-Est  
 Zona

**Nord-Est**

Suprafață teren  
**500 m<sup>2</sup>**

Tip teren  
**Construibil**

Clasificare teren  
**Intravilan**

Vand cinci ari teren in Zamca Suceava, cu toate utilitatile. Pe teren se afla o casa batraneasca.

<https://homezz.ro/teren-suceava-zamca-500mp-934673.html>

**FISA TEREN:**

Data raport: 08.09.2020	
Curs BNR 1Euro = 4.85	
Tipul terenului	Localitatea/Catunul/Strada
<b>Teren intravilan</b>	
<b>Adresa:</b>	Suceava, cart. Zamca, str, Dimitrie Cantemir, nr. 4, bloc 14, scara A
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Median Zamca, zona Belvedere
<b>Acces:</b>	indirect
<b>Suprafata (mp):</b>	14
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	intravilan curti-constructii
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan
<b>Front stradal:</b>	fara
<b>Raport laturi:</b>	0.00
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente</b>	teren liber
<b>Certificat de urbanism</b>	Da

**PREZENTARE COMPARABILE:**

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Tipul terenului comparabil	Suprafata	Localizare	Tipul terenului	Prezenta
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta
<b>Sursa informatiei</b>			<a href="http://www.proactivbusiness.ro">www.proactivbusiness.ro</a>	<a href="http://compariimobiliare.ro">compariimobiliare.ro</a>
<b>Pret de oferta/vanzare €</b>			100,000	215,000
<b>Pret de oferta/vanzare €/mp</b>			58.82	143.33
<b>Suprafata teren mp</b>			1,700	1,500
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Median Zamca, zona Belvedere	Periferic Zamca	Median Zamca	Median Zamca
<b>Acces:</b>	indirect	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa (pe teren), canal si gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
<b>Suprafata (mp):</b>	14	1,700	1,500	500
<b>Front stradal:</b>	fara	20 m	30 m	20 m
<b>Raport laturi:</b>	0.00	4.25	1.67	1.25
<b>Topografie:</b>	Plan	plan/panta	plan	plan
<b>Alte elemente</b>	teren liber	teren liber	constr. Demolabila	teren construit



**Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren**

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATIILE COMPARABILE		
			A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>14</b>		1,700	1,500	500
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			58.82	143.33	200.00
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-15%	-20%
	Abs		-3	-22	-40
<b>Pret ajustat €</b>			56	122	160
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>Grevat, premiiune</b>	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-6	-12	-16
<b>Pret ajustat €</b>			50	110	144
<b>Conditii de finantare</b>		<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			50	110	144
<b>Conditii de vanzare</b>		<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			50	110	144
<b>Cheltulele necesare imediat dupa cumparare</b>		<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			50	110	144
<b>Conditii de piata</b>		<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			50	110	144
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>		<b>Median Zamca, zona Belvedere</b>	Periferic Zamca	Median Zamca	Median Zamca
Ajustari	%		10%	0%	0%
	Abs		5	0.00	0
<b>Acces:</b>		<b>indirect</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-5	-11	-14
<b>Destinatie/Utilizare:</b>		<b>intravilan curti-constructii</b>	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Utilitati:</b>		<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>	electricitate, apa (pe teren), canal si gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		20%	0%	0%



<b>Suprafata (mp):</b>	Abs	10	0	0
	<b>14</b>	1,700	1,500	500
	%	-20%	-15%	-10%
Ajustari	Abs	-10	-8	-5
<b>Front stradal:</b>	<b>fara</b>	20	30	20
<b>Raport laturi:</b>	<b>0.00</b>	4.25	1.67	1.25
Ajustari	%	-5%	-10%	-15%
	Abs	-3	-11	-22
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan/panta	plan	plan
	%	5%	0%	0%
Ajustari	Abs	3	0	0
<b>Alte elemente</b>	<b>teren liber</b>	teren liber	constr. Demolabila	teren construit
	%	0%	-10%	-10%
Ajustari	Abs	0	-11	-14
Pret ajustat €		50,215	69,211	88,571
Ajustare totală netă €		-6	-53	-71
Ajustare totală netă (%)		-10%	-43%	-45%
Ajustare totală brută €		41	53	71
Ajustare totală brută (%)		73.00%	43.19%	44.64%
Numar ajustari		7	5	5
Valoarea estimata (€)		97,00 (€)		
Valoarea estimata (€/mp)		69,211		
Valoarea estimata (€/a)		4,700 (€/a)		

\* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

**B**