



# 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, str. Ștefan cel Mare nr. 70, bl. 70, sc. A**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 23252 din 16.07.2021 și raportul de specialitate înregistrat la nr. 23253 din 16.07.2021 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

Potrivit HCL nr. 244 din 30.09.2020 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 Ștefan cel Mare nr. 70, bloc 70, scara 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 îndreptarea erorii materiale strecurate în Art.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 244 din 30.09.2020, 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. Ștefan cel Mare nr. 70, bl. 70, sc. A, în sensul menționării corecte **“în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon”** în loc de **“în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon”**.

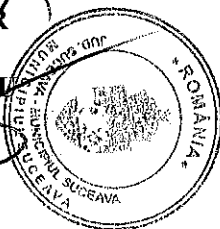
**Art. 2.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 13 mp, identic cu p.c. nr. 36806, situat în Suceava, strada Ștefan cel Mare nr. 70, bloc 70, scara A, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon.

**Art. 3.** Se aprobă prețul concesiunii la nivelul sumei de 1650 de euro, sumă ce va fi achitată în lei, utilizând cursul euro comunicat de BNR la data efectuării plății, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

**Art. 4.** Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

**Art. 5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INITIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Vaideanu  
PREVENTIV  
DATA 15.07.2021  
MUNICIPIUL SUCEAVA



**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

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 23252 din 15.01.2021

### REFERAT DE APROBARE

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 hotarari

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

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

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportata din bugetul local si va fi recuperata de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 244 din 30.09.2020 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 Ștefan cel Mare nr. 70, bl.70, scara A, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului concesiunii.

Potrivit raportului de evaluare, prețul concesiunii a fost stabilit la nivelul sumei de 1650 euro, sumă ce va fi achitată în lei, utilizând cursul euro comunicat de BNR la data efectuării plății, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Conform celor de mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat .

**PRIMAR**  
**IONȚUNGU**



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.2325 din 18.07.2021



## RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 244 din 30.09.2020 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 Ștefan cel Mare nr. 70, bl.70, scara A, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului concesiunii.

Potrivit raportului de evaluare, prețul concesiunii a fost stabilit la nivelul sumei de 1650 euro, sumă ce va fi achitată în lei, utilizând cursul euro comunicat de BNR la data efectuării plății, 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 construcției 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 Țurcanu

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

▪ situat în Municipiul Suceava, str. Stefan cel Mare, bloc 70, jud. Suceava

proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,  
la data de : 02 Iunie 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



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

## SINTEZA REZULTATELOR



În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 13 mp) la data de 02.06.2020 pentru un curs BNR de 4,8419 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 , str. Stefan cel Mare, bloc 70, jud. Suceava |   | Valori rotunjite                   |              |
| 1  | <b>Teren intravilan în suprafața de 13 mp (Nr. cadastral parcela 36806/UAT Suceava)</b> | <b>8.000</b>                       | <b>1.650</b> |

### **NOTA:**

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

**Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR**  
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 13 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, str. Stefan cel Mare, bloc 70, jud. Suceava .

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, 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 2018) 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 ANEVAR 2018, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizări 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 detinatoare:

**Valoarea echitabilă (JUSTA)** 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 echitabilă).

## 6. Data evaluării

02.06.2020

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 02.06.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

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

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

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 inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR 2018;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii

<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 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 300 Evaluarea pentru raportarea financiara
  - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
- 
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
  - Baza de tranzații 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 într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

## 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2018

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 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 asigurare 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 instanța 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.
- 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 30211 din 15.09.2010, CF nr. 36806/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului;
  - Certificat de Urbanism nr. 477/23.04.2019.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran (spatiu amenajat).

### 2. Analiza locatiei

#### 2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona centrala a mun. Suceava, zona Areni, la cca. 150 ml dupa Policlinica municipala, sensul de mers spre centrul municipiului.

- Strada: Cu acces lindirect din str. Anastasie Crimca asfaltata, cu un sens unic de mers care se racordeaza prin intermediul str Stefan cel Mare la zona centrala, respectiv la str. Ana Ipatescu.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

#### 2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala/comerciala, caracterizata prin constructii de tip locuinte unifamiliale, spatii comerciale/afaceri si Institutii publice/sedii firme.

### 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela virana in suprafata totala de 13 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. Anastasie



Front public

Crimca) – front stradal redus.  
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.

3.4 Limite

Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.

- La N – alee de acces;
- La S - Bloc 70;
- La E – spatiu viran;
- La V - proprietate privata.

#### 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 teren viran – spatiu amenajat.

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 centrala a mun. Suceava – str. Stefan cel Mare, zona Areni.

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 semicentrala 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 120- 250 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 atributurile 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/sediu administrativ).**

## 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 extractiei

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 B (are cea mai mica ajustare totala bruta 32,5%).

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

**1.650 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**

**1.650 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 este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**1.650 Euro**

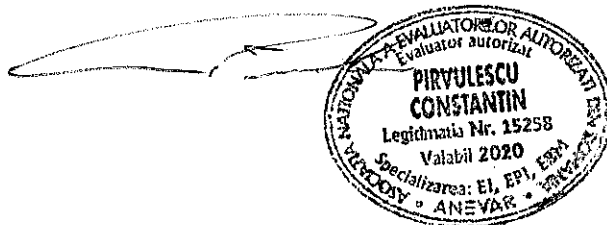
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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 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 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.
- În 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 si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport

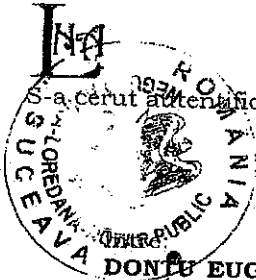


trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

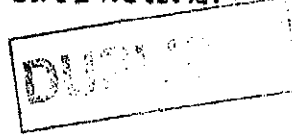
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.



## Anexa 2 – Documente



NEGURĂ ADINA LOREDANA  
 birou notarial



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

## CONTRACT DE DONAȚIE

**DONȚU EUGENIA**, domiciliată în municipiul Suceava, Str. Samoil Isopescu, nr. 34, bl. L5, sc.A. ap.12, județul Suceava, identificată cu C.I seria SV nr. 568607 eliberată la data de 04.09.2008 de SPCLEP Suceava, CNP 2430121334995, în calitate de **donatoare**,

**DONȚU OVIDIU-LIVIU**, domiciliat în municipiul Suceava, str. Samoil Isopescu, nr.34, bl. L5, sc.A, ap.12, județul Suceava, identificat cu CI seria SV nr. 736106 eliberata la data de 22.04.2011 de SPCLEP Suceava, CNP 1690326334996, în calitate de **donatar**, s-a încheiat prezentul-----

contract de donație

Eu, **DONȚU EUGENIA**, donez **fiului meu, DONȚU OVIDIU-LIVIU**, cu scutire de raport, dreptul de proprietate asupra următorului bun imobil, proprietatea mea:--

- **apartamentul nr.1, situat la parterul scarii A a blocului de locuinte "70" din municipiul Suceava, Str. Stefan cel Mare, nr. 70, județul Suceava, în suprafața de 43,90 mp compus din 2 (doua) camere și dependințe, având nr. cadastral Top 2608/I/A, înscris în cartea funciară nr. 31626-C1-U3 a UAT Suceava, împreună cu cota parte indiviză din părțile și dependințele comune ale imobilului, precum și toate drepturile asupra cotei părți indivize din terenul aferent pe care se află construit blocul de locuințe, în baza încheierii nr. 8583/18.03.2013 a OCPI Suceava.**-----

Imobilul a fost dobândit de proprietara prin donație, în baza contractului de donație cu obligație de întreținere autentificat sub nr. 284/18.03.2013 de BNP Mircea Eugen Bobric, Suceava.

Eu, donatoarea declar pe proprie răspundere că nu sunt insolvabilă, imobilul pe care îl donez nu este liber de sarcini, așa cum rezultă și din extrasul de autentificare nr. 46851 din data de 17.09.2018 eliberat de O.C.P.I. Suceava, fiind grevat de un drept de ipoteca legală în favoarea lui \_\_\_\_\_, reprezentând obligația de întreținere, care se va radia în baza convenției autentificate sub nr. 3906 /28.09.2018 de BIN Negura Adina Loredana, Suceava, prin care părțile au transformat contractul de donație cu clauza de întreținere în contract de donație pur și simplu, că nu a ieșit din circuitul civil, nu este înstrăinat la alte persoane, nu este ipotecat și nu se află în litigiu.

Donatoarea garantează pe donatar pentru dol și culpă gravă, conform dispozițiilor art.1017 Cod Civil.

Mi s-a adus la cunoștință dispozițiile legale cu privire la rezerva succesorală și eu, donatoarea, declară că sunt necasatorită și am doi copii, precum și cele referitoare la revocarea donației, conform dispozițiilor art.1020 și urm. din Codul Civil.

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

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

Consimt la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului donat pe numele donatarului.-----

Impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 269325/21.09.2018 eliberat de Primăria Municipiului Suceava, județul Suceava, iar de la această dată privesc pe donatar, care suportă și taxele perfectării actului.

**L**

**NEGURĂ ADINA LOREDANA**  
**birou notarial**

Eu, **DONȚU OVIDIU-LIVIU** accept cu recunoștință donația făcută de mama mea, **DONȚU EUGENIA** asupra imobilului descris mai sus, ca bun propriu, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

Eu, **DONȚU OVIDIU-LIVIU** ma oblig să preiau toate datoriile imobilului existente la Asociația de Proprietari și furnizorii de utilități.

Știu că imobilul nu a ieșit din circuitul civil și că nu este liber de sarcini, așa cum rezultă și din extrasul de autentificare nr. 46851 din data de 17.09.2018 eliberat de O.C.P.I. Suceava, fiind grevat de un drept de ipoteca legală în favoarea lui [ ] reprezentând obligația de întreținere, care se va radia în baza convenției autentificate sub nr. 3906/28.09.2018 de BIN Negura Adina Loredana, Suceava, prin care părțile au transformat contractul de donație cu clauza de întreținere în contract de donație pur și simplu, înțelegând să îl dobândesc în acest fel.

Evaluăm imobilul donat la suma de 60.000 lei (șaizeci mii lei).

Eu, **DONȚU EUGENIA**, declar pe proprie răspundere că nu solicit asistența legală din partea Autorității Tutelare pentru perfectarea prezentului contract de donație.

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

Mi s-a adus la cunoștință obligația de a mă adresa personal Primăriei pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de donație în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi.

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

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

Tehnoredactat de Biroul Notarului Public Negura Adina Loredana într-un singur exemplar original, astăzi, dată autentificării și cinci duplicate, din care trei s-au înmănat părților, unul pentru OCPI și unul pentru arhiva biroului.

**Donatoare,**  
**DONȚU EUGENIA**

**Donatar,**  
**DONȚU OVIDIU-LIVIU**



LN

**NEGURĂ ADINA LOREDANA**  
birou notarial

ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
**Biroul Individual Notarial NEGURĂ ADINA LOREDANA**  
**Licenta 1160/655/04.08.2013**  
Sediul: Suceava, str. Mărășești, nr. 3, bl. B1, sc. A, ap. 4  
Operator date caracter personal 8476



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3909**  
28.09.2018

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

**DONȚU EUGENIA**, domiciliată în municipiul Suceava, Str. Samoil Isopescu, nr. 34, bl. L5, sc. A, ap. 12, județul Suceava, identificată cu C.I seria SV nr. 568607 eliberată la data de 04.09.2008 de SPCLEP Suceava, CNP 2430121334995, în nume propriu,

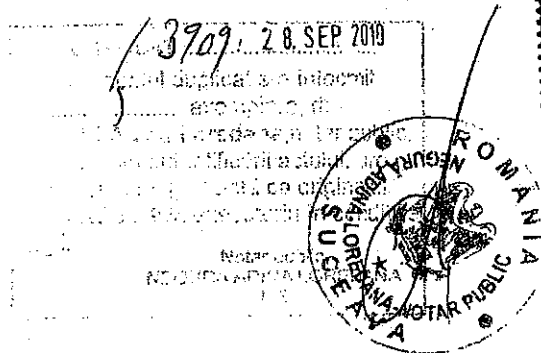
**DONȚU OVIDIU-LIVIU**, domiciliat în municipiul Suceava, str. Samoil Isopescu, nr. 34, bl. L5, sc. A, ap. 12, județul Suceava, identificat cu CI seria SV nr. 736106 eliberată la data de 22.04.2011 de SPCLEP Suceava, CNP 1690326334996, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995 republicată  
**SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS**

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 161,00 lei, cod 232, cu bon fiscal nr. .... /28.09.2018.

S-a perceput onorariul în sumă de 1200,00 lei, (reducere avocat) cu bon fiscal nr. .... /28.09.2018.

**Notar Public,**  
**NEGURĂ ADINA LOREDANA**  
LS



ba



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL SUCEAVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 11379 din 05/04/2019

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 477 din 23.04.2019

**În scopul:** obținere drept de suprafață fără licitație publică pentru suprafața de 12,6 mp teren, în scopul construirii unui balcon în extinderea ap. 1, bl. 70, sc. A și obținere autorizație de construire pentru extindere și amenajări interioare ap. nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de DONTU OVIDIU LIVIU  
 cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
 satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
**Str.** Curtea Domneasca nr. 5 bl. 14 sc. D et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. 11379 din 05/04/2019

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
**Str.** Stefan Cel Mare nr. 70 bl. 70 sc. A  
 et. P ap. 1 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
**TOP:** 36806 și 2608/I/A

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 zona PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_  
 nr. 94 / 29.04.2009 \_\_\_\_\_ SUCEAVA

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**

Terenul, în suprafața de 12,6 mp, identic cu p.c. nr. 36806, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Stefan cel Mare, adiacent blocului 70, sc. A, ap.1, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat. Apartamentul 1, identic cu nr. cad. 2608/I/A, este proprietatea lui Dontu Ovidiu Liviu, conform extras C.F. pentru informare nr. 31626-C1-U3/01.10.2018.

**2.REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: bloc de locuințe colective și trotuar  
 Destinația stabilită prin P.U.Z. aprobat conform H.C.L. nr. 94/29.04.2009 ( U.T.R. 20– conform P.U.G.): zona mixtă locuințe colective și dotări compatibile  
 Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018



### 3.1 REGIMUL TEHNIC

In anul 2010, la cererea lui Ivascu Ghiorghe, proprietarului ap.1 din acel moment, Consiliul Local al municipiului Suceava a aprobat concesionarea fara licitatie publica a unei parcele de teren in suprafata de 12,6 mp (p.c. nr. 36806) situate in Suceava, str. Stefan cel Mare nr. 70, bl. 70, sc. A, in scopul extinderii si amenajarii interioare a apartamentului nr. 1.

In acest moment, lucrarile de extindere a apartamentului 1 cu un balcon in suprafata de 12,6 mp, pe trotuarul de garda existent in jurul blocului, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului Suceava acordarea dreptului de supraficie fara licitatie publica asupra suprafetei de 12,6 mp teren.

In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inregistrat in cartea funciara anterior acordarii dreptului de supraficie. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 12,6 mp teren pentru construire balcon, vor fi suportate de catre solicitant, fara ca acesta sa aiba pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care solicitarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Persoanele fizice si juridice sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii dreptului de supraficie asupra terenului.

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea apartamentului 1 cu un balcon in suprafata de 12,6 mp si amenajari interioare in acest apartament, inclusiv crearea unui gol de usa spre balconul nou creat, solicitantul va prezenta avizele si acordurile solicitate prin prezentul Certificat de Urbanism si Contractul de acordare a dreptului de supraficie pentru suprafata de 12,6 mp teren.

Lucrarile se vor executa in baza unui proiect intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare si care va respecta indicatiile expertizei tehnice.

Sistemul constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte

Sistemul de acoperire va fi tip terasa sau sarpanta cu rol de protectie, cu invelitoare din placi bituminoase colorate care amortizeaza zgomotul produs de picatura de ploaie.

Nu se vor obtura eventualele guri de aerisire existente din constructia blocului.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

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

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

**obtinere drept de supraficie fara licitatie publica pentru suprafata de 12,6 mp teren, in scopul construirii unui balcon in extinderea ap. 1, bl. 70, sc. A**  
**si obtinere autorizatie de construire pentru extindere si amenajari interioare ap. nr. 1**

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

### 4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se 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 competentă pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formulării 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 competentă 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 notificării privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competentă 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/DESFINȚARE 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 funciara 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:

- Hotarare de Consiliu Local privind aprobarea dreptului de superficie fara licitatie publica pentru suprafata de 12,6 mp teren, in scopul construirii unui balcon in extinderea ap. 1
- Inspectoratul de Stat in Constructii
- Directia Judeteana pentru Cultura Suceava

d.4) studii de specialitate:

- dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania
- extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi
- extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.I.; se va avea ca suport ortofotoplanul, pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in cauza, precum si cele vecine
- expertiza tehnica
- avizul asociatiei de proprietari
- acordul in forma autentica al proprietarilor direct afectati de lucrarea de extindere a apartamentului 1 cu un balcon in suprafata de 12,6 mp
- contract de acordare a dreptului de superficie asupra terenului in suprafata de 12,6 mp

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,  
Ioan Ciufac

L.S

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manzela Bejenar

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței seria. III 70652  
din 05.04.2019

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Daniela Munteanu

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

*se prelungește 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,**

**ARHITECT ȘEF**

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



Incheiere Nr. 49367 / 01-10-2018



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

Dosarul nr. 49367 / 01-10-2018  
**INCHEIERE Nr. 49367**

**Registrator:** MARIA DUMBRAVA

**Asistent:** IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de DONȚU OVIDIU-LIVIU domiciliat în Loc. Suceava, Str. Samoil Isopescu, Nr. 34, Bl. L5, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, Jud. Suceava privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr.3906/28-09-2018 emis de BIN Negura Adina Loredana;
- Act Notarial nr.contract de donatie nr. 3909/28-09-2018 emis de BIN Negura Adina Loredana;

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 221 lei, cu documentul de plată:

- Bon fiscal nr.73/28-09-2018 în suma de 60, Bon fiscal nr.74/28-09-2018 în suma de 161 pentru serviciul având codul 232, 242

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 2608/IIA, înscris în cartea funciara 31626-C1-U3 UAT Suceava având proprietarii: DONTU EUGENIA în cota de 1/1 de sub B.4. ;
- se radiaza înscrierea de sub C3, asupra A.1 sub C.4 din cartea funciara 31626-C1-U3 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire conventie în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea DONȚU OVIDIU-LIVIU, bun propriu, sub B.5 din cartea funciara 31626-C1-U3 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

- DONȚU OVIDIU-LIVIU, prin notar public Negura Adina Loredana
- NEGURA ADINA LOREDANA
- DONȚU OVIDIU-LIVIU, prin notar public Negura Adina Loredana

\*) 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,  
09-10-2018

Registrator,  
MARIA DUMBRAVA  
*(parafă și semnătură)*

Asistent Registrator,  
IONELA VARTOLOMEI  
*(parafă și semnătură)*

\*) 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 ODC nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31626-C1-U3 Suceava

Nr. cerere 49367  
 Ziua 01  
 Luna 10  
 Anul 2018



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:13908

Adresa: Loc. Suceava, Str Stefan Cel Mare, Bl. 70, Sc. A, Ap. 1, Jud. Suceava

Părți comune: conform legii

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe            |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------|
| AI     | Top: 2608/IIA | -                    | -                    | -                 | -          | COMPUS DIN 2 CAMERE SI DEPENDINTE |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                            | Referințe   |
|--|---|
| <b>49367 / 01/10/2018</b>  |   |
| Act Notarial nr. contract de donatie nr. 3909, din 28/09/2018 emis de BIN Negura Adina Loredana; |   |
| B5   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 |
| 1) DONȚU OVIDIU-LIVIU, bun propriu   |   |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 31626-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Suceava, Str Stefan Cel Mare, Bl. 70, Sc. A, Ap. 1, Jud. Suceava  
**Păți comune:** conform legii

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe            |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------|
| A1     | Top: 2608/VA | -                    | -                    | -                 | -          | COMPUS DIN 2 CAMERE SI DEPENDINTE |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 221 RON, -Bon fiscal nr.73/28-09-2018 in suma de 60, Bon fiscal nr.74/28-09-2018 in suma de 161, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

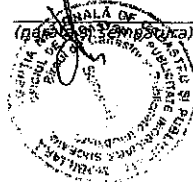
Data soluționării,

09-10-2018

Data eliberării,

14.10.2018

Asistent Registrator,  
**IONELA VARTOLOMEI**



Referenț

**BORDEIANU  
 OVIDIU CRISTIAN**

(parafa și semnătura)



|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 30211 |
| Ziua       | 15    |
| Luna       | 09    |
| Anul       | 2010  |

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 pentru  
 INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 36806  
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava  
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:  
 Top: -

**TEREN intravilan**

**Adresa: Suceava, Strada STEFAN CEL MARE 70**

| Nr. crt. | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafata (mp)              | Observatii / Referinta |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| A1       | 36806                          | Din acte:12;<br>Masurata:13 | ...                    |

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 36806  
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

| Nr. crt.           | Descrierea dreptului de proprietate   | Observatii / Referinta |
|--------------------|---|------------------------|
| 30211 / 15.09.2010 |   |                        |
|                    | Act act administrativ, Hotarirea Consiliului local nr. 3, 26.01.2006, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA, anexa la HCL nr. 3.2006,HCL nr. 161.29.07.2010 |                        |
| 1                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1   | A1                     |
| 1                  | MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT  | -                      |

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

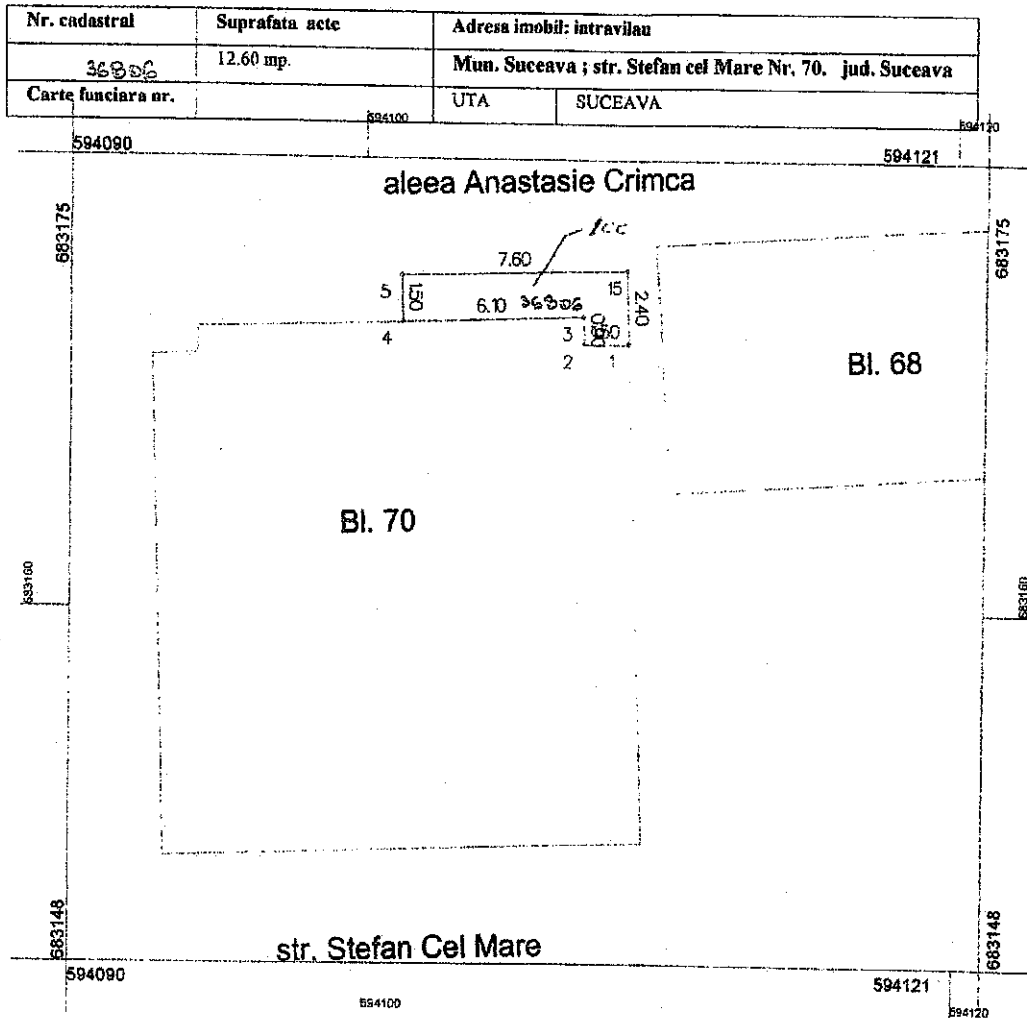
CARTE FUNCIARA NR. 36806  
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

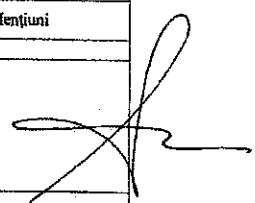
| Nr. crt. | Descrierea sarcinii | Observatii / Referinta |
|----------|---------------------|------------------------|
| NU SUNT  |                     |                        |



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

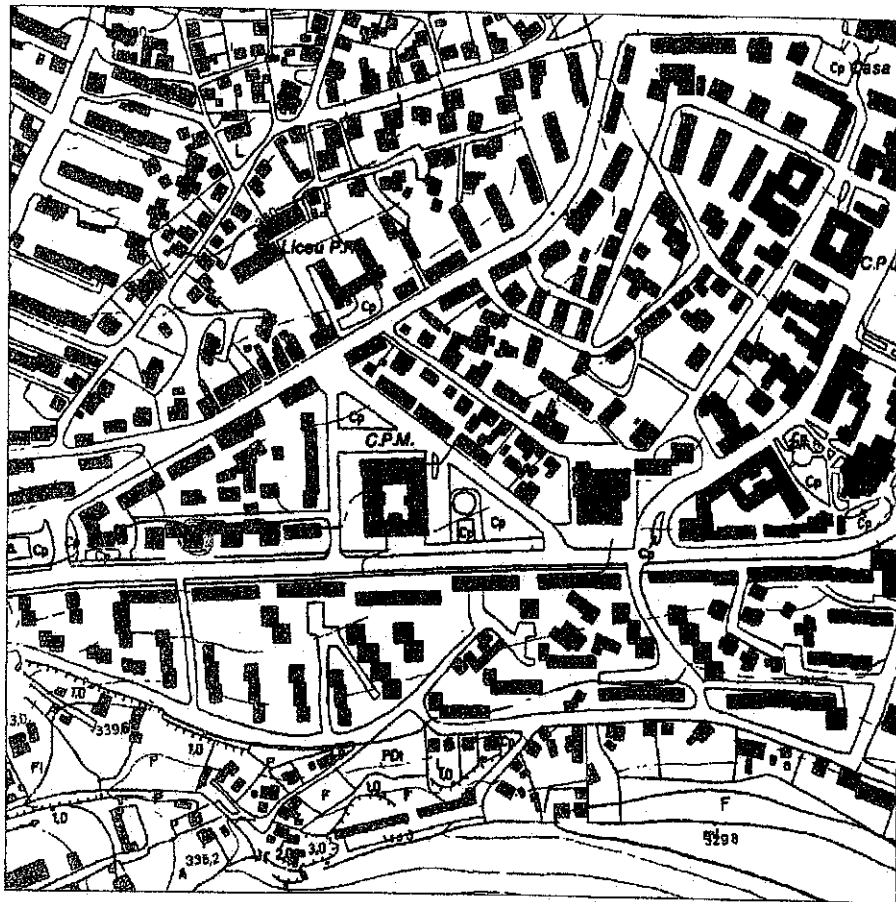


| A. Date referitoare la teren       |                      |                                  |  |                             |          |
|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|----------|
| Nr. parcelă                        | Cod grupă destinație | Categorie de folosință           | Suprafața din măsurători (mp)  | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni |
| 1                                  | TDI                  | CC                               | 12.69  |                             |          |
| B. Date referitoare la construcții |                      |                                  |  |                             |          |
| Cod constr.                        | Cod grupă destinație | Suprafața construită la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei)  | Mențiuni                    |          |
| <b>INVENTAR DE COORDONATE</b>      |                      |                                  | <b>Executant,</b>  |                             |          |
| Nr. punct                          | X                    | Y                                | <div style="text-align: right;"> <br/> <b>10.09.2010</b><br/>                     RECEPTIONAT O.C.P.I.<br/>                     30211 / 15.09.2010                 </div> |                             |          |
| 4                                  | 683169.299           | 594101.232                       |  |                             |          |
| 5                                  | 683170.798           | 594101.185                       |  |                             |          |
| 15                                 | 683171.017           | 594108.782                       |  |                             |          |
| 1                                  | 683168.619           | 594108.862                       |  |                             |          |
| 2                                  | 683168.592           | 594107.362                       |  |                             |          |
| 3                                  | 683169.491           | 594107.329                       |  |                             |          |
| S acte = 12.60 mp.                 |                      |                                  |  |                             |          |
| S masuratori = 12.69 mp.           |                      |                                  |  |                             |          |



# PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ Scara 1:5000

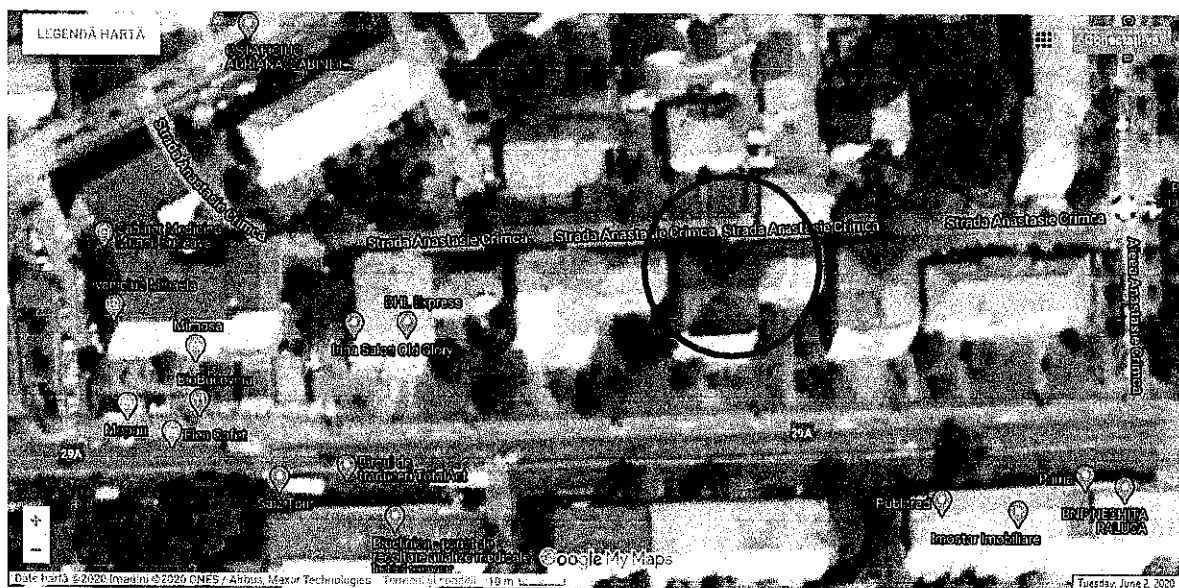
TRAPEZUL: L-35-17-B-a-1-III  
PARCELA...36806



Întocmit



### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



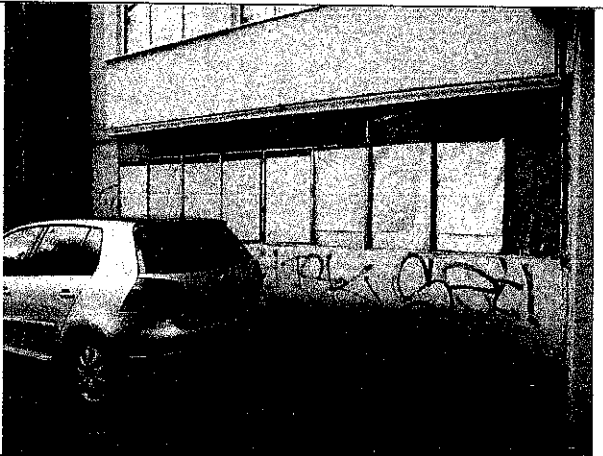
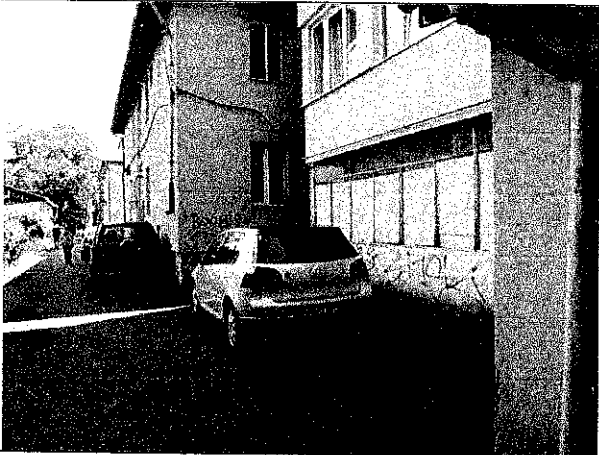


### Anexa 4 – Documentar foto

#### ACCES SI IMPREJURIMI



#### VEDERE TEREN



## Anexa 4 – Comparabile teren

### Comparabila A

Teren 10 ari zona Policlinica



Sorin Foit  
 0727817187  
 office@mob-freestate.ro

Contacteaza agentul

Nume: \*

Telefon: \*

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID:  
 APH54

## Descriere teren

Teren 1000 mp, intravilan, de vanzare in Suceava, reper Statie autobuz Policlinica, deschiderea 20 m la strada.

Ideal pentru constructie cladire birouri, cabinete medicale, etc

Detalii - 0727 817187.

ID intern: APH54.

## ID Oferta: **APH54**

**Pret Vanzare:** € 120,000  
**Zona:**  
**Suprafata:** 1000 mp  
**Reper:** Statie autobuz Policlinica  
**Fronturi:** 1  
**Localizare:** Intravilan  
**Deschidere:** 20 ml  
**Tip teren:** Construibil  
**Acces teren:** Auto, Autobuz, Maxi Taxi, Pietonal  
**Strazi:** Asfaltate

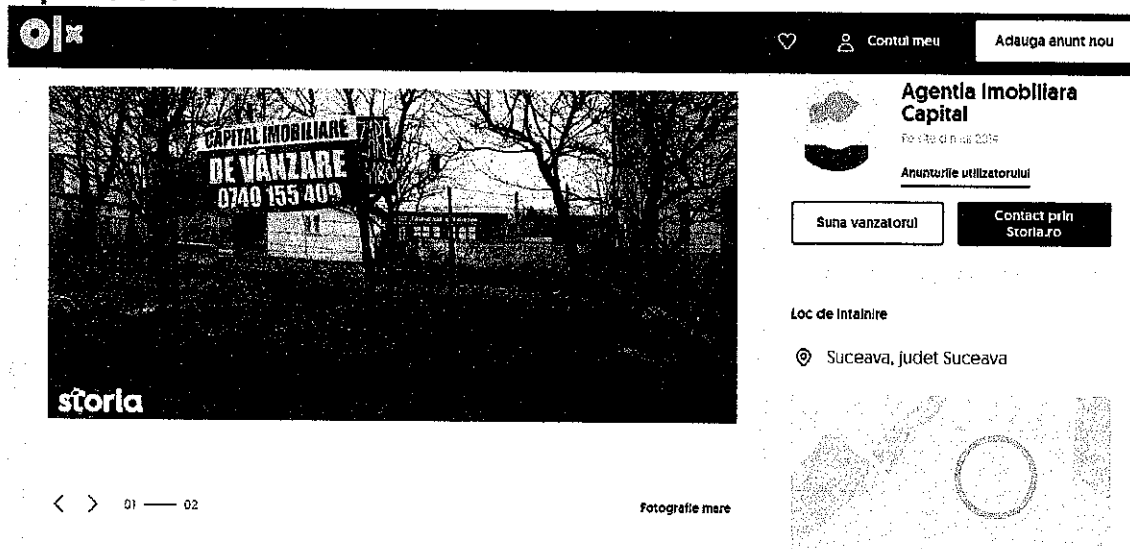
**Pretabil:** Birouri, Comercial  
**Actualizat la:** 2 Aprilie 2020  
**Numar de afisari:** 1290

## Caracteristici generale

- **Distanta utilitati:** Pe Teren
- **Utilitati:** Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Internet, Telefon

<https://www.imobiliariesuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-suceava-54.html>

## Comparabila B



## Teren Central de vanzare

**70 000 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de **Agentie**
- Suprafata utila **269 m<sup>2</sup>**

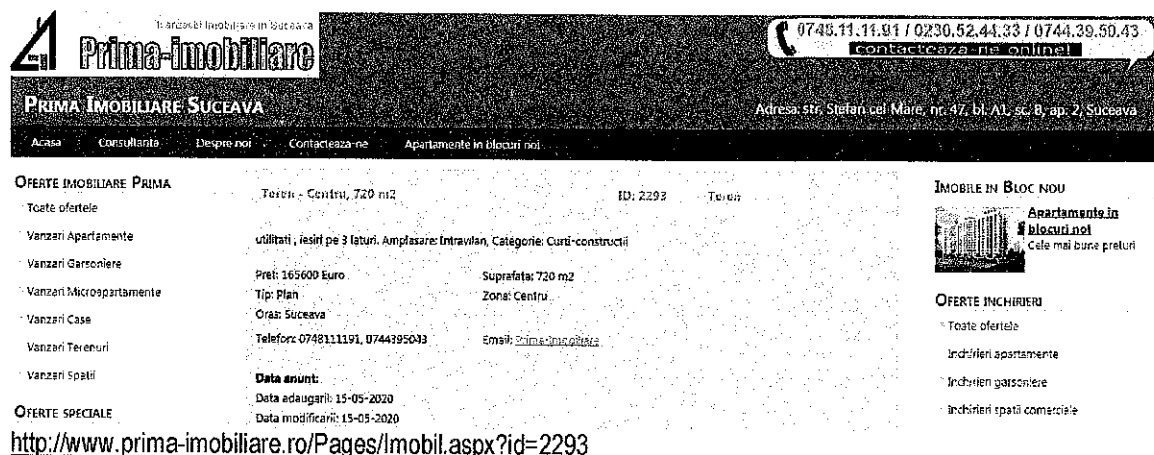
## Descriere

Teren situat in zona Centrala, in suprafata de 280 mp, cu 16 metri deschidere la strada. Are certificat de urbanism prin care se poate construi 40% grad de ocupare si regim de inaltime P+2 Etaje. Pretul este de 70.000 Euro.

Anuntul Teren Central de vanzare este adaugat de pe Storia.ro.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-central-de-vanzare-IDdj5AP.htm#8e21e012b2>

## Comparabila C



**PRIMA IMOBILIARE SUCEAVA**  
 Adresa: str. Stefan cel Mare, nr. 47, bl. AL, sc. B, ap. 2, Suceava

0748.11.11.91 / 0230.52.44.33 / 0744.39.50.43  
 contacteaza-ne online!

**OFERTE IMOBILIARE PRIMA**

- Toate ofertele
- Vanzari Apartamente
- Vanzari Garsoniere
- Vanzari Microapartamente
- Vanzari Case
- Vanzari Terenuri
- Vanzari Spatii

**OFERTE SPECIALE**

**IMOBILE IN BLOC NOU**

**Apartmente in blocuri noi**  
 Cele mai bune preturi

**OFERTE INCHIRIERI**

- Toate ofertele
- Inchirieri apartamente
- Inchirieri garsoniere
- Inchirieri spatii comerciale

**Teretii - Centru, 720 m2** ID: 2293 Teretii

utilitati, iesiri pe 3 laturi. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii

Preț: 165600 Euro Suprafata: 720 m2  
 Tip: Plan Zona: Centru  
 Oraș: Suceava  
 Telefon: 0748111191, 0744395043 Email: Prima-Imobiliare

**Data anunt:**  
 Data adaugarii: 15-05-2020  
 Data modificarii: 15-05-2020

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=2293>

## FISA TEREN

| Data raport: 02.06.2020           |   |
|-----------------------------------|---|
| Curs BNR 1Euro = 4.8419           |   |
| Municipalitate: Suceava           |   |
| Categorie teren: teren intravilan |   |
| <b>Teren intravilan</b>           |   |
| <b>Adresa:</b>                    | Suceava, str. Stefan cel Mare, bloc 70          |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b> | Central Suceava                                 |
| <b>Acces:</b>                     | indirect la strada                              |
| <b>Suprafata (mp):</b>            | 13  |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>      | Rezidential                                     |
| <b>Utilitati:</b>                 | Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita |
| <b>Front stradal:</b>             | 0.00  |
| <b>Raport laturi:</b>             | N/A   |
| <b>Topografie:</b>                | Plan  |
| <b>Alte elemente</b>              | teren viran                                     |
| <b>Certificat de urbanism</b>     | da  |



**PREZENTARE COMPARABILE:**

| PREZENTARE COMPARABILE TEREN |   |  |                                     |                                     |
|------------------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipul tranzactiei            |   | oferta                                     | oferta                              | oferta                              |
| Sursa informatiei            |   | www.imobiliarsuceavapremium.ro             | www.oix.ro                          | www.prima-imobiliare.ro             |
| Pret de oferta/vanzare €     |   | 120.000                                    | 70.000                              | 165.600                             |
| Pret de oferta/vanzare €/mp  |   | 120.00                                     | 250.00                              | 230.00                              |
| Suprafata teren mp           |   | 1.000                                      | 280                                 | 720                                 |
| Localizare (Cartier/Zona):   | Central Suceava                                 | Semicentral Suceava, zona statie Policlina | Suceava, zona centrala              | Centru Suceava                      |
| Acces:                       | indirect la strada                              | strada asfaltata                           | strada asfaltata                    | strada asfaltata                    |
| Destinatie/Utilizare:        | Rezidential                                     | rezidential                                | rezidential                         | rezidential                         |
| Utilitati:                   | Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita | electricitate, apa-canal, gaz metan        | electricitate, apa-canal, gaz metan | electricitate, apa-canal, gaz metan |
| Suprafata (mp):              | 13  | 1.000                                      | 280                                 | 720                                 |
| Front stradal:               | 0.00 m  | 20 m                                       | 16 m                                | 20 m                                |
| Raport laturi:               | N/A   | 2.50                                       | 1.09                                | 1.80                                |
| Topografie:                  | Plan  | plan                                       | plan                                | plan                                |
| Alte elemente                | teren viran                                     | liber                                      | liber                               | liber                               |

**Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren**

|   |                          | A                  | B                  | C                  |
|---|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Suprafata (mp):</b>                            | <b>13</b>                | <b>1.000</b>       | <b>280</b>         | <b>720</b>         |
| <b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>                   |                          | <b>120</b>         | <b>250</b>         | <b>230.00</b>      |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                          |                          | <b>oferta</b>      | <b>oferta</b>      | <b>oferta</b>      |
| Ajustari  | %                        | -10%               | -25%               | -20%               |
|   | Abs                      | -12                | -63                | -46                |
| <b>Pret ajustat €</b>                             |                          | <b>108</b>         | <b>188</b>         | <b>184</b>         |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>          | <b>Grevat, premtiune</b> | <b>Deplin</b>      | <b>Deplin</b>      | <b>Deplin</b>      |
| Ajustari  | %                        | -10%               | -10%               | -10%               |
|   | Abs                      | -11                | -19                | -18                |
| <b>Pret ajustat €</b>                             |                          | <b>97</b>          | <b>169</b>         | <b>166</b>         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                      | <b>Cash</b>              | <b>Cash</b>        | <b>Cash</b>        | <b>Cash</b>        |
| Ajustari  | %                        | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
|   | Abs                      | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Pret ajustat €</b>                             |                          | <b>97</b>          | <b>169</b>         | <b>166</b>         |
| <b>Conditii de vanzare</b>                        | <b>Independent</b>       | <b>Independent</b> | <b>Independent</b> | <b>Independent</b> |
| Ajustari  | %                        | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
|   | Abs                      | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Pret ajustat €</b>                             |                          | <b>97</b>          | <b>169</b>         | <b>166</b>         |
| <b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b> | <b>Fara</b>              | <b>Fara</b>        | <b>Fara</b>        | <b>Fara</b>        |
| Ajustari  | %                        | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
|   | Abs                      | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Pret ajustat €</b>                             |                          | <b>97</b>          | <b>169</b>         | <b>166</b>         |
| <b>Conditii de piata</b>                          | <b>Actuale</b>           | <b>actuale</b>     | <b>actuale</b>     | <b>actuale</b>     |
| Ajustari  | %                        | 0%                 | 0%                 | 0%                 |



|                                   | Abs  | 0   | 0  | 0  |
|-----------------------------------|--|---|--|--|
| Pret ajustat €                    |  | 97  | 169  | 166  |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b> | <b>Central Suceava</b>                                 | <b>Semicentral Suceava, zona statie Policlinica</b> | <b>Suceava, zona centrala</b>              | <b>Centru Suceava</b>                      |
| Ajustari                          | %  | 5%  | 0%   | 0%   |
| <b>Acces:</b>                     | <b>Indirect la strada</b>                              | <b>strada asfaltata</b>                             | <b>strada asfaltata</b>                    | <b>strada asfaltata</b>                    |
| Ajustari                          | %  | -10%  | -10%                                       | -10%                                       |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>      | <b>Rezidential</b>                                     | <b>rezidential</b>                                  | <b>rezidential</b>                         | <b>rezidential</b>                         |
| Ajustari                          | %  | 0%  | 0%   | 0%   |
| <b>Utilitati:</b>                 | <b>Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita</b> | <b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b>          | <b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b> | <b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b> |
| Ajustari                          | %  | 0%  | 0%   | 0%   |
| <b>Suprafata (mp):</b>            | <b>13</b>  | <b>1,000</b>  | <b>280</b>                                 | <b>720</b>                                 |
| Ajustari                          | %  | -15%  | -5%  | -10%                                       |
| <b>Front stradal:</b>             | <b>0.00 m</b>  | <b>20</b>   | <b>16</b>                                  | <b>20</b>                                  |
| <b>Raport laturi:</b>             | <b>N/A</b>   | <b>2.50</b>   | <b>1.09</b>                                | <b>1.80</b>                                |
| Ajustari                          | %  | -20%  | -10%                                       | -15%                                       |
| <b>Topografie:</b>                | <b>Plan</b>  | <b>plan</b>   | <b>plan</b>                                | <b>plan</b>                                |
| Ajustari                          | %  | 0%  | 0%   | 0%   |
| <b>Alte elemente</b>              | <b>teren viran</b>                                     | <b>liber</b>  | <b>liber</b>                               | <b>liber</b>                               |
| Ajustari                          | %  | 0%  | 0%   | 10%  |
| Pret ajustat €                    | Abs  | 0   | 0  | 17   |
| Ajustare totală netă €            |  | -50   | -61  | -60  |
| Ajustare totală netă (%)          |  | -46%  | -33%                                       | -33%                                       |
| Ajustare totală brută €           |  | 59  | 61   | 93   |
| Ajustare totală brută (%)         |  | 55.00%  | 32.50%                                     | 50.50%                                     |
| Numar ajustari                    |  | 5   | 4  | 5  |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Valoarea estimata (€)    | 11.600.000 |
| Valoarea estimata (€/mp) | 126.154    |
| Valoarea estimata (€/m²) | 126.154    |

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

B



NR: 22784

DATA: 13/07/2021

COD: 19496

Un pri reg omnia 458-91-3102-076  
Sediul: str. Dan Ungureanu, nr. 1, et. 3, A. 514, I. p. 1, I. C. 1  
Telefon Mobil: 0726435023

*Dr. Patrimoni*

*22784*

Nr. 037/12.07.2021

CATRE:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Directia PATRIMONIU

La solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. 21247/01.07.2021 va comunicam faptul ca pretul concesiunii pentru terenul in suprafata de 13 mp (parcela cadastrala nr. 36809/UAT Suceava) ramane valabil cu specificarea faptului ca acesta trebuie sa tina cont de actualizarea lui in functie de cursul Leu-Euro comunicat de BNR la data incheierii contractului de concesiune (echivalentul in Lei a valorii de 1.650 Euro).

Sustinem aceasta opinie avand la baza si o analiza a pietei terenurilor din zona de amplasament in care nu au aparut elemente specifice in piata, cu caracter intrinsec, ce ar putea duce la modificari substantiale a valorii terenului analizat.

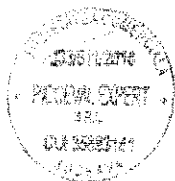
In consecinta, valoarea estimata ramane identica, cu adaptarea valorii in lei - asa cum am specificat mai sus.

Cu stima,

SC PICOEVAL EXPERT SRL

Director,

Ing. Constantin Pirvulescu



*Dr. Patrimoni*

*A-ne  
Adochita  
Dr*