



# 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 SUCEAVA

PROIECT

### HOTĂRARE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului existent cu destinația de cabinete medicale, consultații și tratament situat în Suceava, strada B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 31923 din 23.09.2021, raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 2929 din 23.09.2021, raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant **S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.** ), teren în suprafață de 101 mp (p.c. nr. 57028 ) situată în Suceava strada B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20 în vederea extinderii spațiului existent cu destinația de cabinete medicale, consultații și tratament.

**Art. 2.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 101 mp (p.c. nr.57028) situat în Suceava, strada B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20, în vederea extinderii spațiului existent cu destinația de cabinete medicale, consultații și tratament

**Art. 3.** Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 10400 de euro, respectiv 51200 lei pentru parcela de teren în suprafață de 101 mp (p.c. nr. 57028) situată în Suceava strada B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20, 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  
JR. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Văideanu

DATA  
MUNICIPIUL SUCEAVA

23.09.2021



# 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

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 31923 din 23.09.2024

### REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu 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”.

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 19921 din 18.06.2021, a domnului Robert Croitor reprezentant al S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L., proprietar al spațiului cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament situat în Suceava, strada B-dul 1 Decembrie 1918 nr.20, a fost eliberat certificatul de urbanism nr. **305 din 09.04.2021**. Acest certificat a fost eliberat în scopul concesionării fără licitație publică pentru suprafața de 101 mp (p.c. 57028), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului existent cu destinația de cabinete medicale, consultații și tratament și obținere autorizație de construire pentru extinderea spațiului cu destinația cabinete medicale, consultații și tratament și în care sunt precizate condițiile în care se poate realiza această construcție.

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 baza raportului de evaluare s-a stabilit prețului concesiunii la nivelul sumei de 10400 euro respectiv 51200 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 101 mp (p.c.57028) situată în Suceava, str. B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de 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 .





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. 3192 din 23.09.2021



## RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea soluționării cererii nr. 19921 din 18.06.2021 înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava, privind concesionarea unei parcele de teren pentru extinderea spațiului existent cu destinația de cabinete medicale, consultații și tratament s-a emis certificatul de urbanism nr. 305 din 09.04.2021 (**solicitant SC ECUATOR COFFEE SERVICES SRL**) în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție.

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”.

Potrivit răspunsului Biroului Protecția Mediului din cadrul Primăriei Municipiului Suceava, terenul ce face obiectul solicitării de concesionare nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat prin HCL nr.88/29.03.2018.

Motivat de faptul că, în art.14 al aceluiași act normativ se precizează că: „Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, am solicitat serviciilor de specialitate, respectiv serviciului Cadastru, Fond funciar, Registrul agricol și Biroului Evidența și administrarea imobilelor de locuit să ne precizeze dacă au în evidență cereri de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, răspunsurile fiind negative.

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.”

Aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 10400 euro respectiv 51200 lei pentru parcela de teren în suprafață

totală de 101 mp (p.c.57028) situată în Suceava, str. B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**CAMELIA DAMIAN**



**ȘEF SERVICIU**  
**Floarea Turcanu**



Nr. 10611 din 06/04/2021

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 305 din 09.04.2021

În scopul: - Concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 101mp pentru extinderea spatiului existent cu destinatia de cabinete medicale, consultatii si tratament  
- Obtinere autorizatie de construire pentru extinderea spatiului cu destinatia cabinete medicale, consultatii si tratament

Ca urmare a cererii adresate de SC ECUATOR COFFE SERVICES  
cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 10611 din 06/04/2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
nr. 155; 300 / 1999; 2009

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Spatiul compus din p.c. nr. 34145-C1-U1 si p.c. nr. 34145-C1-U2, situat in intravilanul municipiului Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 20, este proprietatea S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L. conform extras C.F. pentru informare nr. 34145-C1-U1/04.07.2018 si 34145-C1-U2/04.07.2018.

Terenul in suprafata de 52 mp, adiacent spatiului de mai sus din blocul 20, identic cu p.c. nr. 67.253/717, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat si a fost atribuit catre SC ECUATOR COFFEE SERVICES SRL conform contractului de acordare a dreptului de folosinta pentru terenuri ocupate de chioscuri si alte constructii autorizate nr. 1827/ 22.02.2018. Pentru acest teren a fost emisa A.C. nr. 530/ 24.07.2018 in vederea extinderii spatiului cu destinatia cabinete medicale de consultatii si tratamen in suprafata de 52mp cu regim de inaltime S+P.

Terenul în suprafață de 101,00mp adiacent spatiului este proprietatea municipiului Suceava.

#### 2.REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a imobilului conform plan de amplasament si delimitare a imobilului: teren viran  
Destinatia stabilita prin P.U.G. (UTR 33 ): zona predominant rezidentiala cu mai mult de trei niveluri - zona de locuinte colective c regim mediu si mare de inaltime (pana la P-10 niveluri)  
Funcțiuni complementare admise: institutii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament cu suprafata de 101mp, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 101mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inscris in cartea funciara anterior concesionarii, conform articolului 22 aliniatul (1) si (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 101mp teren pentru extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului."

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament cu suprafata de 101mp, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ- Art. 308: Procedura administrativa de inițiere a concesionării, alin (3) "Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu."

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

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic."

### 3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANSIM

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

- Concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 101mp pentru extinderea spatiului existent cu destinatia de cabinete medicale, consultatii si tratament
- Obținere autorizatie de construire pentru extinderea spatiului cu destinatia cabinete medicale, consultatii si tratament

#### Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția

mediului : Agenția pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvata.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

în situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și pe parcursul executării lucrărilor de construire a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE 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

- alimentare cu apă  gaze naturale
- canalizare  telefonizare
- alimentare cu energie electrică  salubritate
- alimentare cu energie termică  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 101mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru extinderea spațiului cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament

- Retele alimentare cu apă și canalizare ACET S.A.
- Rețele alimentare energie electrică și gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- Serviciul Ecologizare și Gestionare câini fără stăpân din cadrul Primăriei Municipiului Suceava
- Retele telefonizare Telekom Romania Communications S.A.
- Retele de alimentare cu energie termică Thermonet S.R.L.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Suceava
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Bucovina;

d.4) studii de specialitate:

- Contract de Concesiune
- Dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată)
- Extrase de Carte Funciara pentru Informare actualizate la zi (atât pentru spațiul cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament, cât și pentru suprafața de 101 mp)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.
- Expertiza tehnică
- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate- conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicata, cu modificările și completările ulterioare
- Acordul în forma autentică al proprietarilor direct afectați de lucrarea de extindere a spațiului cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament cu suprafața de 101,00mp

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 Lurgu

L.S

SECRETAR GENERAL,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6,00 lei, conform Chitanței seria.

din

nr.

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Daniela Paula Rotariu

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.

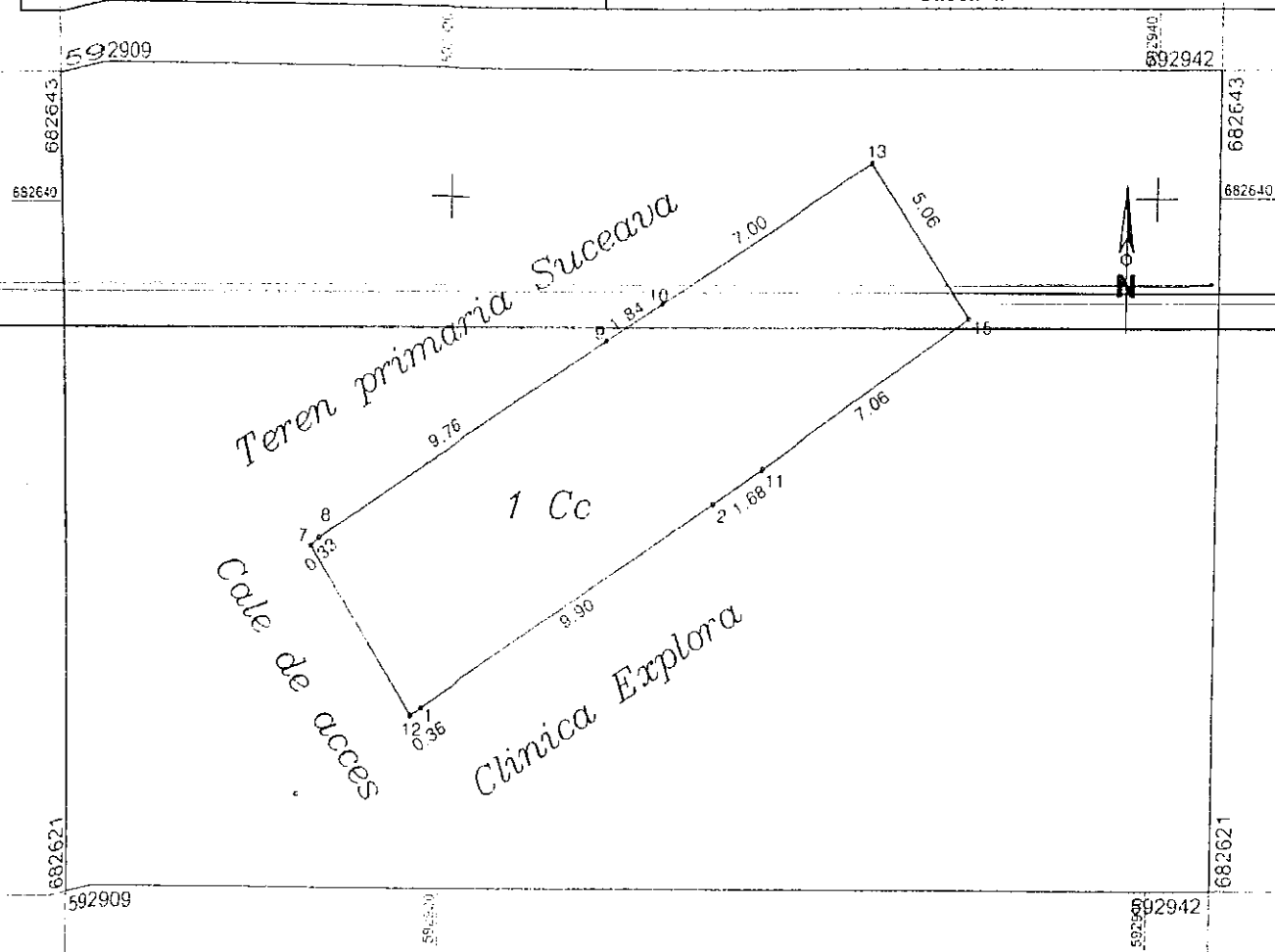


## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cad./Top.	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	101	Intravilan, B-dul 1 Decembrie 1918, mun. Suceava, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Suceava



## A. Date referitoare la teren

Nr. celă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mentțiuni
1	Cc	101	Imobil neîmprejmuit.
<b>Total</b>		<b>101</b>	

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 101 mp

Suprafața din act = 101 mp

Executant : SC WARESO PROD SRL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Ștampila BCPI  
Ștampila SC WARESO PROD SRL  
Semnătura

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura  
Data.....

Ștampila BCPI



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

Nr. cerere **41717**  
Ziua **15**  
Luna **06**  
Anul **2021**

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57028 Suceava



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57028	101	Teren-neimprejmuț;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>41717 / 15/06/2021</b>	
Act Administrativ nr. HCL nr. 87, din 22/04/2021 emis de Consiliul local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. 19921, din 02/07/2021 emis de Primaria municipiului Suceava;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat	

### C. Partea III. SARCINI .

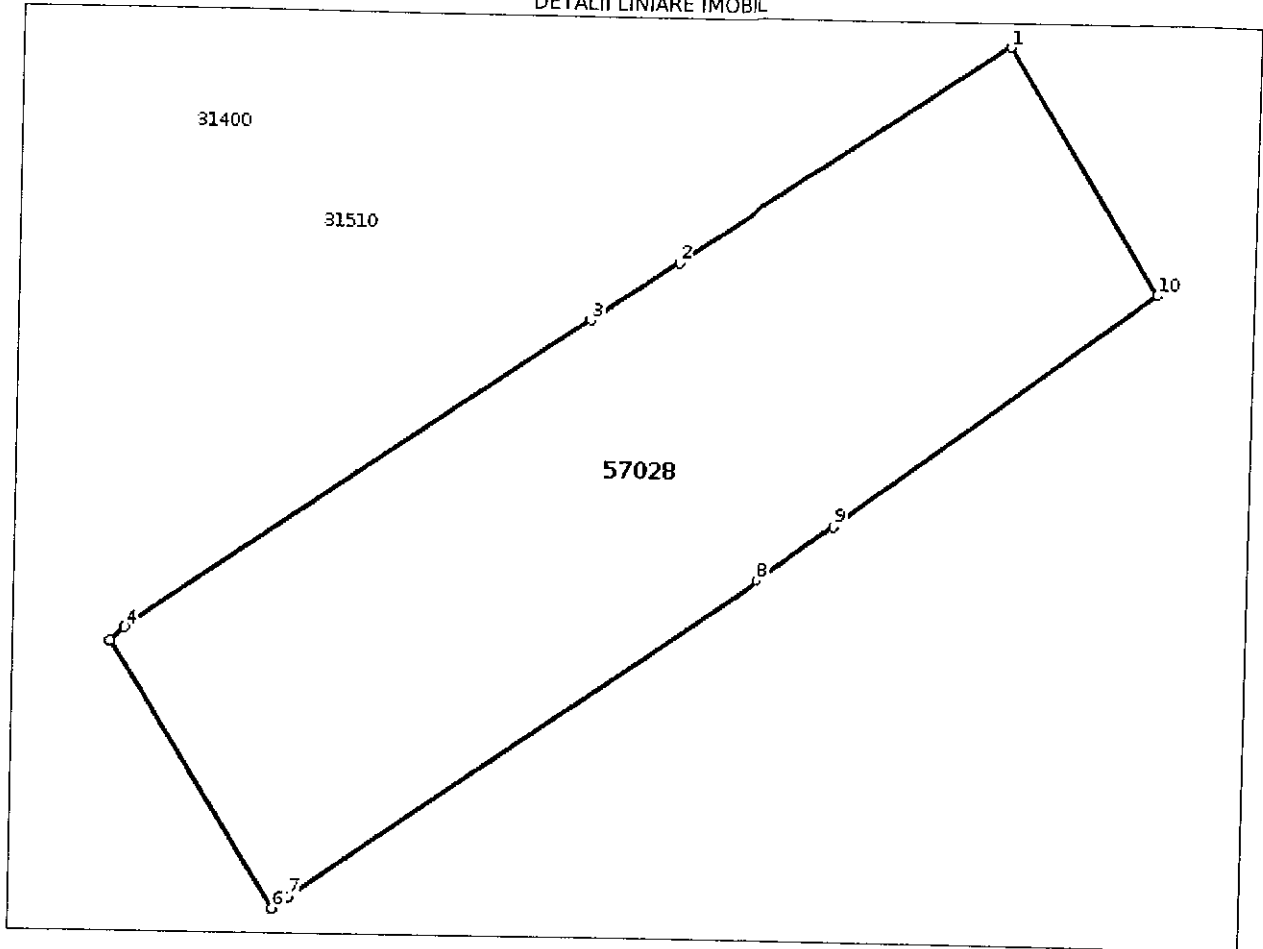
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57028	101	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	101	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.003
2	3	1.839
3	4	9.756
4	5	0.332
5	6	5.429
6	7	0.356

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.896
8	9	1.678
9	10	7.058
10	1	5.062

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

05-07-2021

Asistent Registrator,

IRINA SAHLEAN

Referent,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnătura)

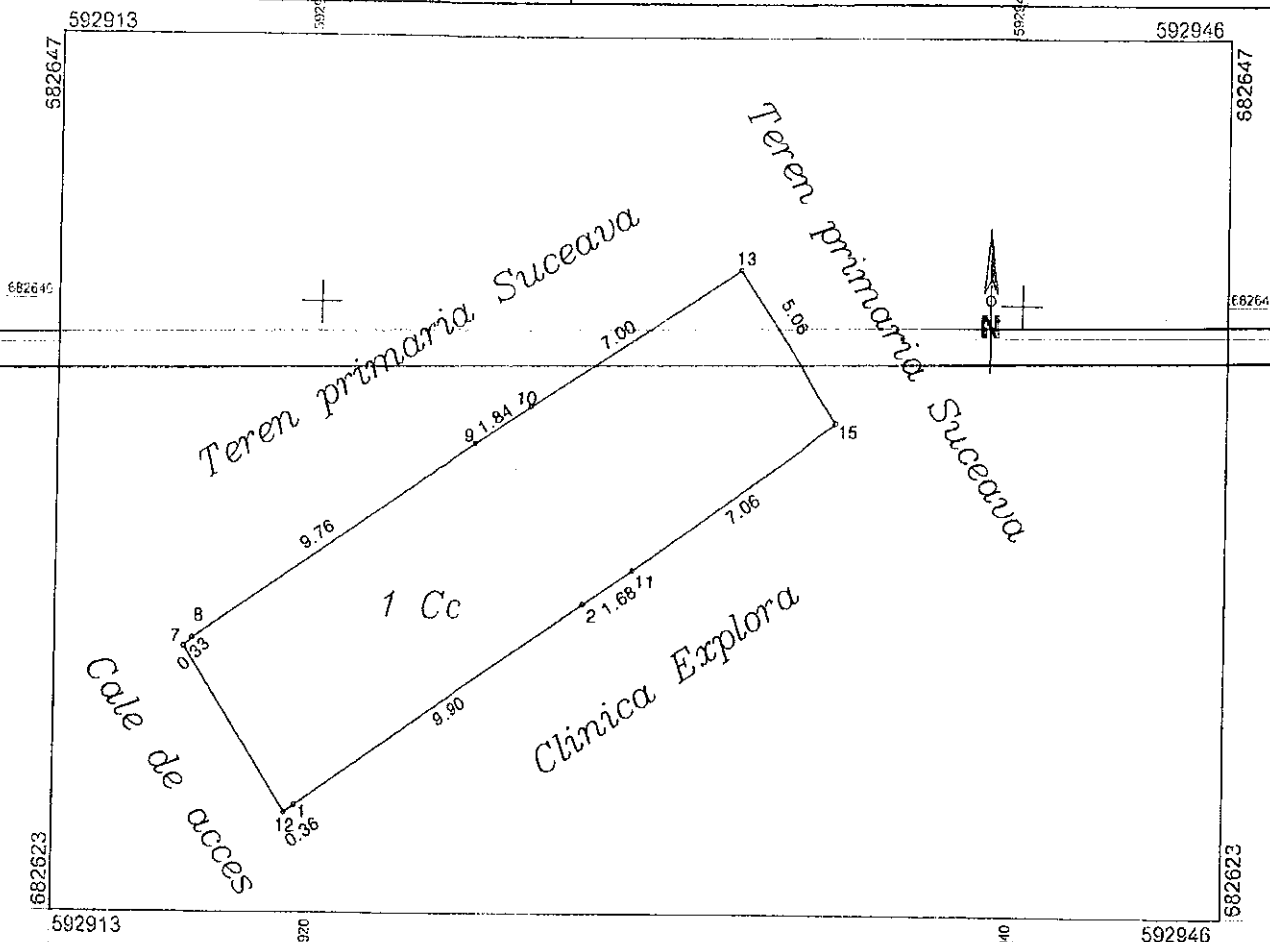
(parafa și semnătura)

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cad./Top.	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	101	Intravilan, B-dul 1 Decembrie 1918, mun. Suceava, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Suceava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	101	Imobil neîmprejmuit.
<b>Total</b>		<b>101</b>	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 101 mp Suprafața din act = 101 mp			
<b>Executant :SC WARESO PROD SRL</b> Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren <b>Emilian Miron</b> ANCP: A,SV, 1554 2021.06.18 09:03:29 +03'00' Semnătura		<b>Inspector</b> Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral <b>Ioan-Silviu Haj</b> Digitally signed by Ioan-Silviu Haj Date: 2021.06.28 15:44:51 +03'00' Semnătura Data.....	
		Stampila BCPI	

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

### TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Obcini, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 20, jud. Suceava,  
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,  
la data de : 22 Iulie 2021

**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**



- Iulie 2021 -

*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) la data de 22.07.2021 pentru un curs BNR de 4,9241 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Obcini, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 20, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan in suprafata masurata de 101 mp., Nr. cadastral parcela 57028/UAT Suceava</b>	51.200	10.400

### NOTA:

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

**Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR**  
ing. Pîrvulescu Constantin



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

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

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

CIF: 4244792.

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

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

### 3. Scopul evaluarii

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

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 49 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Obcini, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 20, jud. Suceava .

### 5. Tipul valorii

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

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



standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor 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 detinatoare:

**Valoarea echitabilă** 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

22.07.2021

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 21.07.2021 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului..

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

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

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

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

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

## 8. Natura și sursa informațiilor pe care să 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 – 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 exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara
- GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile

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

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

## 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

- Strada: Cu acces indirect din str. Bistritei - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la B-dul Corneliu Coposu.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

## 2.2 Informatii specifice

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

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 101 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma neregulata (partial sub cota zero).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – de pe trotuar (alee asfaltata) – front stradal de cca. 6 ml.  
Proprietatea este imprejmuita partial cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – drum de acces;
  - L a S - Policlinica EXPLORA;
  - La E – proprietatea privata Mun. Suceava;
  - L a V - proprietate privata 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 construit (constructie speciala sub cota zero pentru furnizare de utilitati).

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 vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

#### 3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Obcini, zona mediana.

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

#### 3.3 Analiza si previziunea cererii

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

#### 3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 150 - 180 euro/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 attributele 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 redusa.

#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 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 C (are cea mai mică ajustare totală brută 46%).

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

**10.400 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 obținut:

**Abordarea prin piata**

**10.400 euro**

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

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

Din punct de vedere al adecvării 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 :

**10.400 Euro**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

### Opinia evaluatorului

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

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



## Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru 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 absentia substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.

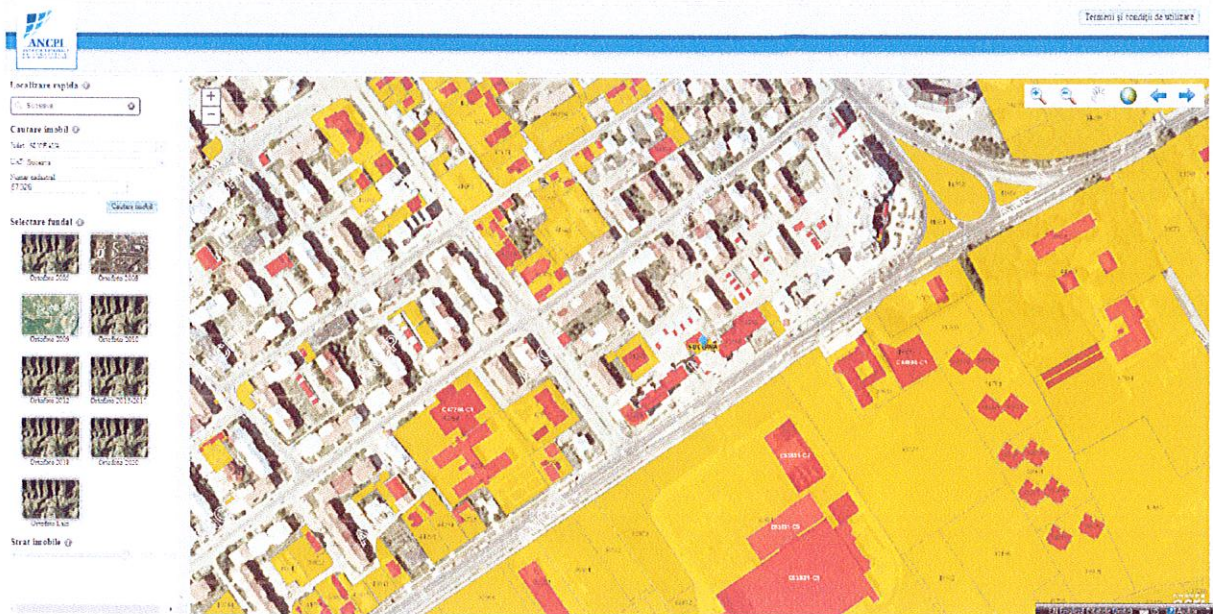
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate 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 monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport

trebuie 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 – Harta amplasament proprietate





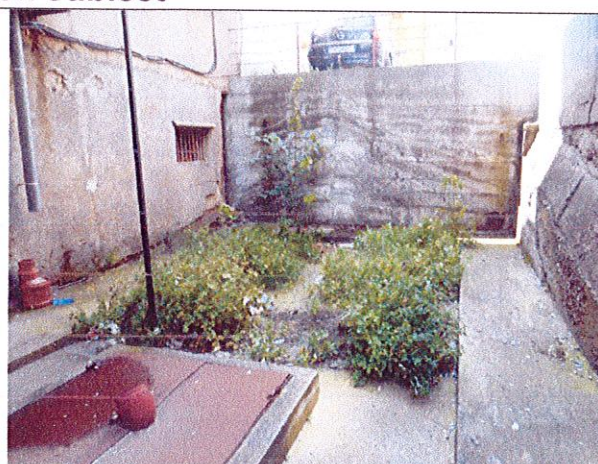
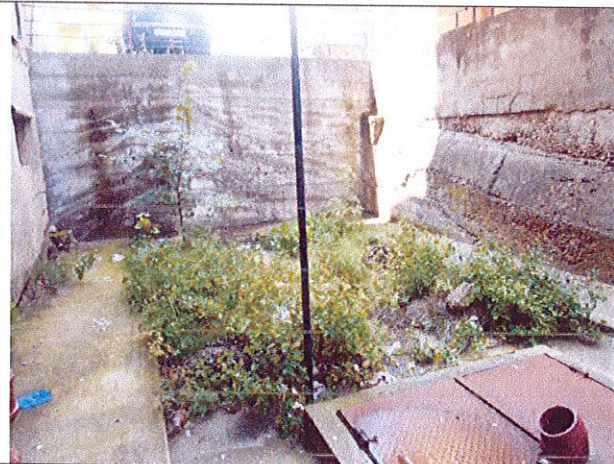


### Anexa 3 – Documentar foto

#### ACCES SI IMPREJURIMI



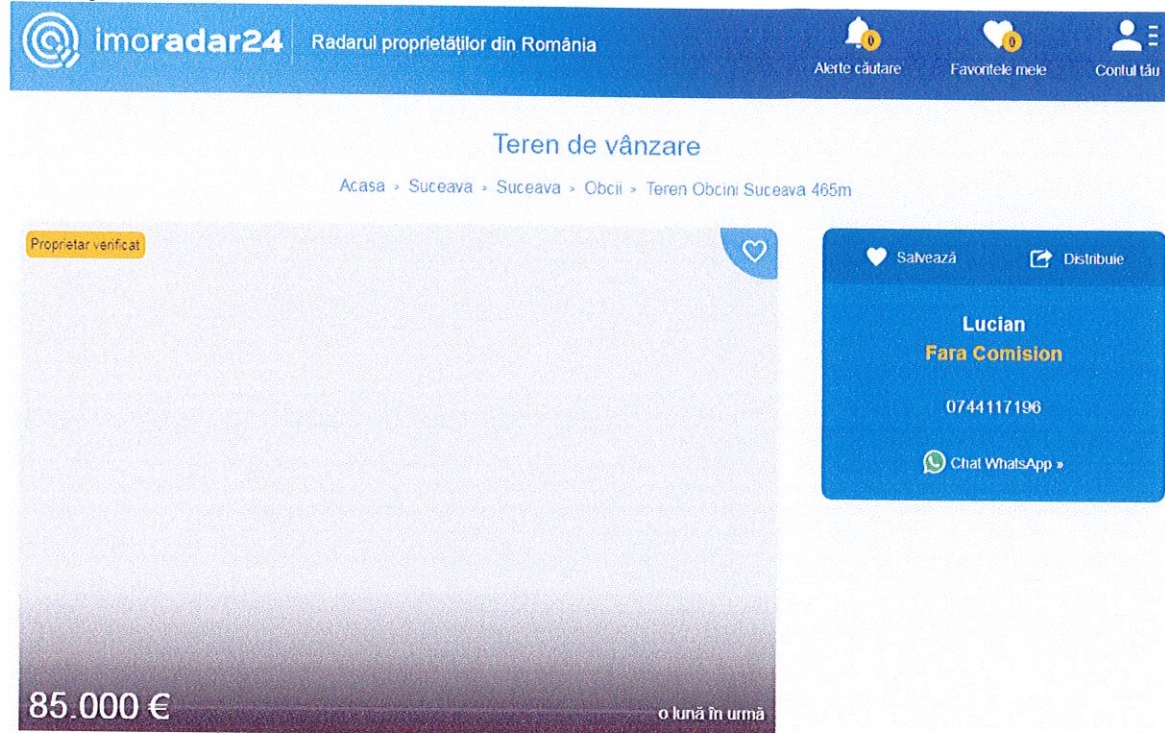
#### Vedere teren subiect





## Anexa 4 – Comparabile teren cart. Obcini

### Comparabila A



**imoradar24** Radarul proprietăților din România

Alerte căutare Favortele mele Contul tău

Teren de vânzare

Acasa > Suceava > Suceava > Obcii > Teren Obcini Suceava 465m

Proprietar verificat

Salvează Distribuie

**Lucian**  
**Fara Comision**

0744117190

Chat WhatsApp »

85.000 € o lună în urmă

### Teren Obcini Suceava 465m

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

**Preț / m<sup>2</sup>: 182,8 €**

**Deschidere stradala 20,38 m**

**Suprafață utilă 465 m<sup>2</sup>**

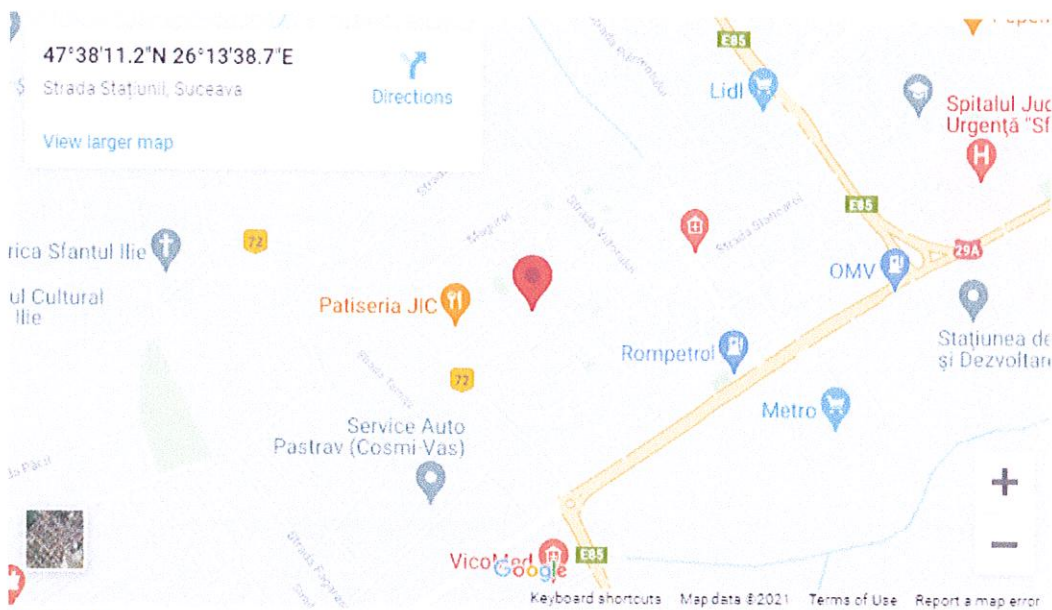
**Clasificare teren: Intravilan**

**Tip terenuri Constructii**

### Descriere


Vand teren in Obcini 465 m2 pe strada Magurei. Utilitati complete, terenul este imprejmuit.

### Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/465-mp-teren-vanzare-obcini-35586807>

## Comparabila B


Tranzacții imobiliare în Suceava
Prima-imobiliare

0748.11.11.91 / 0230.52.44.33 / 0744.39.50.43  
 contacteaza-ne online!

**PRIMA IMOBILIARE SUCEAVA** Adresa: str. Stefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. B, ap. 2, Suceava

[Acasa](#) [Consultanta](#) [Despre noi](#) [Contacteaza-ne](#) [Apartamente in blocuri noi](#)

**OFERTE IMOBILIARE PRIMA**

Toate ofertele

- Vânzare Apartamente
- Vânzare Garsoniere
- Vânzare Microapartamente
- Vânzare Case
- Vânzare Terenuri

**Teren - Obcini, 300 m<sup>2</sup>** ID: 1180 Teren

Teren 300 mp, vad comercial, certificat de urbanism eliberat. Amplasare: în trevilen, Categorie: Curți-construcți

Preț: 45000 Euro	Suprafață: 300 m <sup>2</sup>
Tip: P1bn	Zonă: Obcini
Oras: Suceava	
Telefon: 074811191, 0744395043	Email: <a href="mailto:Prima-Imobiliare">Prima-Imobiliare</a>

**OFERTE INCHIRIERI**

Toate ofertele

- Inchirieri apartamente
- Inchirieri garsoniere
- Inchirieri spatii comerciale

**Teren cart. Obcini, zona b-dul Corneliu Coposu, între blocuri, deschidere la sosea de 12 ml, cu toate utilitățile.**

**Data anunt:**  
 Data adaugarii: 02-04-2020  
 Data modificarii: 02-04-2021

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1180>


0748.11.11.91 / 0230.52.44.33 / 0744.39.50.43  
[contacteaza-ne online!](#)

PRIMA IMOBILIARE SUCEAVA      Adresa: str. Stefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. B, ap. 2, Suceava

[Acasa](#)   [Consultanta](#)   [Despre noi](#)   [Contacteaza-ne](#)   [Apartamente in blocuri noi](#)

### Teren - Obcini, 200 m2

**09-07-2021**

**ID: 2727**

Teren de 200 mp cu spatiu comercial de 44mp. Toate utilitatile. Spatiul se poate reamenaja. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii. Terenul este 30.000 Euro iar constructia 22.000 Euro.

Pret: 52000 Euro

Suprafata: 200 m2

Tip: Plan

Zona: Obcini

Strada:

Oras: Suceava

Imagini: 0

Telefon: 0748111191, 0744395043

Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

**Data anunt:**

Data adaugarii: 08-07-2021

Data modificarii: 09-07-2021

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=2727>

### FISA TEREN

Data raport: 22.07.2021 Curs BNR 1Euro = 4.9241	
Fisa Teren	SC ECUATOR COFFEE SERVICES SRL
Teren intravilan	
<b>Adresa:</b>	Suceava, cart. Obcini, B-dul 1 Decembrie 1918
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Cart. Obcini, zona METRO
<b>Acces:</b>	direct la strada asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	101
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	intravilan curti-constructii
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan
<b>Front stradal:</b>	6 m
<b>Raport laturi:</b>	2.81
<b>Topografie:</b>	Plan, partial sub cota zero
<b>Aite elemente</b>	Partial constructii speciale pentru utilitati apa/canal
<b>Certificat de urbanism</b>	da

## PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a>	<a href="http://www.prima-imobiliare.ro">www.prima-imobiliare.ro</a>	<a href="http://www.prima-imobiliare.ro">www.prima-imobiliare.ro</a>
Preț de oferta/vanzare €		85,002	45,000	30,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		182.80	150.00	150.00
Suprafata teren mp		465	300	200
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Obcini, zona METRO	Median Obcini, str. Magurei	Median Obcini, intre blocuri, b-dul Comeliu Coposu	Median Obcini
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	indirect la strada asfaltata	direct la strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curți-constructii	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan comercial
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	101	465	300	200
Front stradal:	6.00 m	20 m	12 m	10 m
Raport laturi:	2.81	1.12	2.08	2.00
Topografie:	Plan, partial sub cota zero	plan	plan	plan
Alte elemente	Partial constructii speciale pentru utilitati apa/canal	fara	fara	teren construit

## Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>101</b>		465	300	200
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			183	150	150
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-15%	-15%
	Abs		-37	-23	-23
Pret ajustat €			146	128	128
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>Grevat, premtiune</b>	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-15	-13	-13
Pret ajustat €			132	115	115
<b>Condiții de finanțare</b>		<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			132	115	115
<b>Conditii de vanzare</b>		<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			132	115	115
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			132	115	115
<b>Conditii de piata</b>		<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			132	115	115
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>		<b>Cart. Obcini, zona METRO</b>	Median Obcini, str. Magurei	Median Obcini, intre blocuri, b-dul Corneliu Coposu	Median Obcini
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-7	(5.74)	-6
<b>Acces:</b>		<b>direct la strada asfaltata</b>	direct strada asfaltata	indirect la strada asfaltata	direct la strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	10%
	Abs		0	0	11
<b>Destinatie/Utilizare:</b>		<b>intravilan curti-constructii</b>	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan comercial
Ajustari	%		-10%	-10%	0%

	Abs	-13	-11	0
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>101</b>	465	300	200
Ajustari	%	15%	10%	5%
	Abs	20	11	6
<b>Front stradai:</b>	<b>6.00 m</b>	20	12	10
<b>Raport iaturi:</b>	<b>2.81</b>	1.12	2.08	2.00
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Topografie:</b>	<b>Pian, partial sub cota zero</b>	plan	plan	plan
Ajustari	%	-20%	-20%	-20%
	Abs	-26	-23	-23
<b>Alte elemente</b>	<b>Partial constructii speciale pentru utilitati apa/canal</b>	fara	fara	teren construit
Ajustari	%	-10%	-10%	0%
	Abs	-13	-11	0
Pret ajustat €		92.13	74.59	103.28
Ajustare totală netă €		-54	-53	-24
Ajustare totală netă (%)		-37%	-42%	-19%
Ajustare totală brută €		94	76	59
Ajustare totală brută (%)		64.00%	59.50%	46.00%
Numar ajustari		6	6	5
Valoare estimata (€)	10,400 €			
Valoare estimata (€/mp)	103.28			
Valoare estimata (lei)	51,200 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>



## **Anexa 6 – Documente**

ROMÂNIA  
JUDETUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 10611 din 06/04/2021

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 306 din 09.04.2021

În scopul: - Concesionare fara licitatie publica a suprafetei de  
101mp pentru extinderea spatiului existent cu  
destinatia de cabinete medicale, consultatii si tratament  
- Obtinere autorizatie de construire pentru extinderea  
spatiului cu destinatia cabinete medicale, consultatii si  
tratament

Ca urmare a cererii adresate de SC ECUATOR COFFE SERVICES  
cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 10611 din 06/04/2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
nr. 155; 300 / 1999; 2009

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Spatiul compus din p.c. nr. 34145-C1-U1 si p.c. nr. 34145-C1-U2, situat in intravilanul municipiului Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 20, este proprietatea S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L. conform extras C.F. pentru informare nr. 34145-C1-U1/04.07.2018 si 34145-C1-U2/04.07.2018.

Terenul în suprafata de 52 mp, adiacent spatiului de mai sus din blocul 20, identic cu p.c. nr. 67.253/717, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat si a fost atribuit catre SC ECUATOR COFFEE SERVICES SRL conform contractului de acordare a dreptului de folosinta pentru terenuri ocupate de chioscuri si alte constructii autorizate nr. 1827/ 22.02.2018. Pentru acest teren a fost emisa A.C. nr. 530/ 24.07.2018 în vederea extinderii spatiului cu destinatia cabinete medicale de consultatii si tratament în suprafata de 52mp cu regim de inaltime S+P.

Terenul în suprafata de 101,00mp adiacent spatiului este proprietatea municipiului Suceava.

#### 2.REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a imobilului conform plan de amplasament si delimitare a imobilului: teren viran  
Destinatia stabilita prin P.U.G. (UTR 33 ): zona predominant rezidentiala cu mai mult de trei niveluri - zona de locuinte colective c regim mediu si mare de inaltime (pana la P-10 niveluri)  
Funcțiuni complementare admise: institutii si servicii compatibile cu functiunea de locuire

### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament cu suprafata de 101mp, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 101mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inregistrat in cartea funciara anterior concesionarii, conform articolului 22 alineatul (1) si (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 101mp teren pentru extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului."

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea spatiului cu destinatia de cabinete medicale de consultatii si tratament cu suprafata de 101mp, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ- Art. 308: Procedura administrativa de initiere a concesionarii, alin (3) "Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (2) se face in scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesionii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu."

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

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic."

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

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

- Concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 101mp pentru extinderea spatiului existent cu destinatia de cabinete medicale, consultatii si tratament
- Obținere autorizatie de construire pentru extinderea spatiului cu destinatia cabinete medicale, consultatii si tratament

#### Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția

mediului : **Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvata.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

în situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și pe parcursul derinării procedurii de construire a imobilului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘTIINȚARE 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

- alimentare cu apă  gaze naturale  
 canalizare  telefonizare  
 alimentare cu energie electrică  salubritate  
 alimentare cu energie termică  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 101mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru extinderea spațiului cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament
- Rețele alimentare cu apă și canalizare ACET S.A.
- Rețele alimentare energie electrică și gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- Serviciul Ecologizare și Gestionare câini fără stăpân din cadrul Primăriei Municipiului Suceava
- Rețele telefonizare Telekom Romania Communications S.A.
- Rețele de alimentare cu energie termică Thermonet S.R.L.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Suceava
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Bucovina;

d.4) studii de specialitate:

- Contract de Concesiune
- Dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată)
- Extrase de Carte Funciara pentru Informare actualizate la zi (atât pentru spațiul cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament, cât și pentru suprafața de 101 mp)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.
- Expertiza tehnică
- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate- conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicata, cu modificările și completările ulterioare
- Acordul în forma autentică al proprietarilor direct afectați de lucrarea de extindere a spațiului cu destinația de cabinete medicale de consultații și tratament cu suprafața de 101,00mp

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de

12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ion Lungu

SECRETAR GENERAL,  
Ioan Ciutac

L.S

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela Manuela Bejenar

nr. \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: 6,00 lei, conform Chitanței seria \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Daniela Paula Rotariu

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 GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.





100105191261



ANCDRI

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

Dosarul nr. 41717 / 15-06-2021

**INCHEIERE Nr. 41717****Registrator:** MIHAELA CĂLINESCU**Asistent:** IRINA SAHLEAN

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.19921/02-07-2021 emis de Primaria municipiului Suceava;

-Act Administrativ nr.HCL nr. 87/22-04-2021 emis de Consiliul local al municipiului 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 57028

- 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 57028 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL SUCEAVA

MIRON EMILIAN

\*) 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,

05-07-2021

Registrator,

MIHAELA CĂLINESCU

Asistent Registrator,

IRINA SAHLEAN

\*) 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.



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

Nr.	41717
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

## REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

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

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **41717** din data **15-06-2021**, vă informăm:

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

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

1) **57028**, Loc. Suceava, Bdul 1 DECEMBRIE 1918, Jud. Suceava, UAT Suceava, în suprafață măsurată de 101 mp și suprafață din acte 101 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 28-06-2021.

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

**Inspector**  
**IOAN-SILVIU HÂJ**





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

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57028 Suceava

Nr. cerere **41717**  
Ziua **15**  
Luna **06**  
Anul **2021**

Cod verificare  
100105191261



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57028	101	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>41717 / 15/06/2021</b>	
Act Administrativ nr. HCL nr. 87, din 22/04/2021 emis de Consiliul local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. 19921, din 02/07/2021 emis de Primaria municipiului Suceava;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat	

**C. Partea III. SARCINI .**

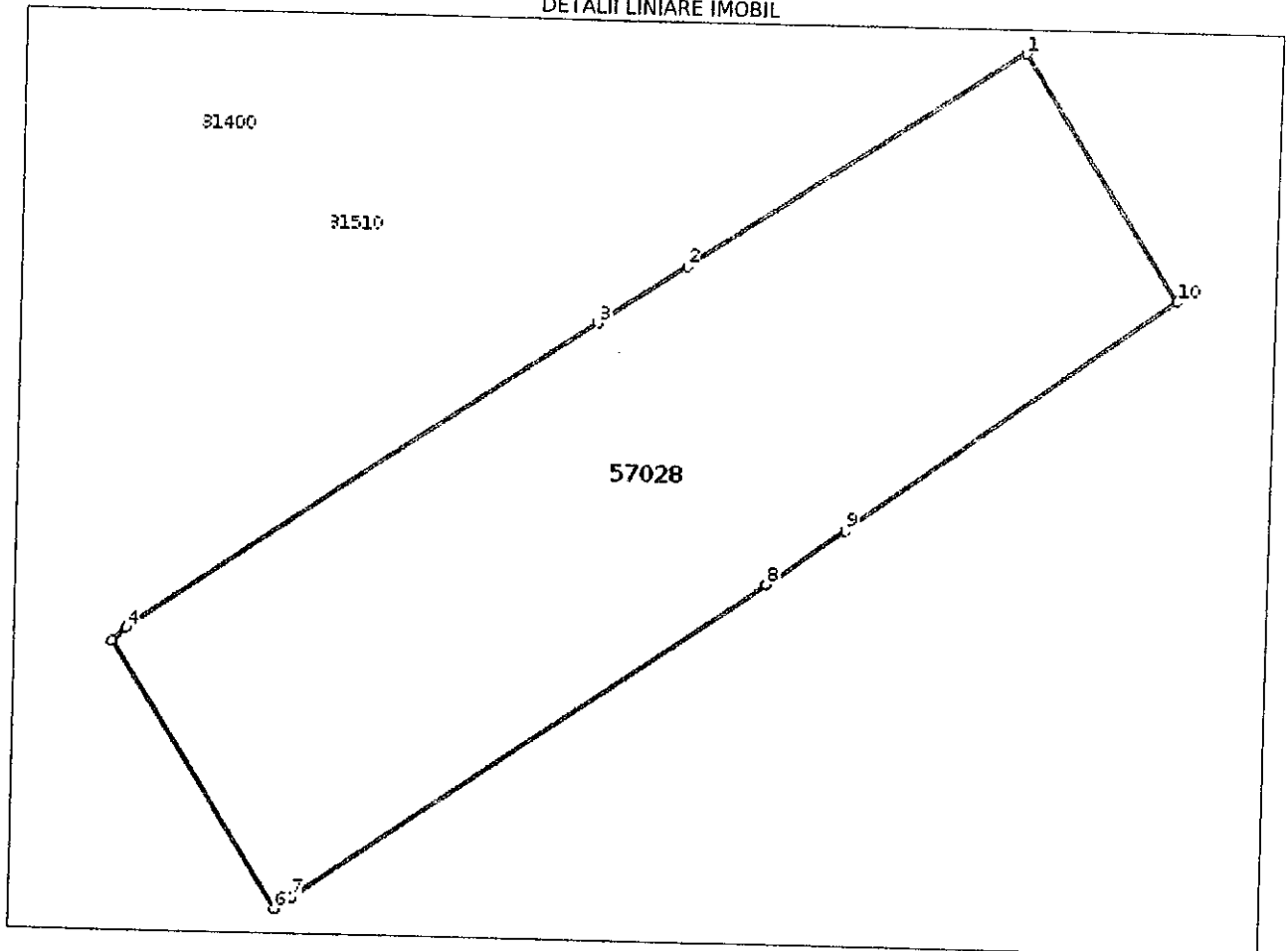
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57028	101	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	101	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.003
2	3	1.839
3	4	9.756
4	5	0.332
5	6	5.429
6	7	0.356

**Incadrare in zonă**  
**scara 1:500**

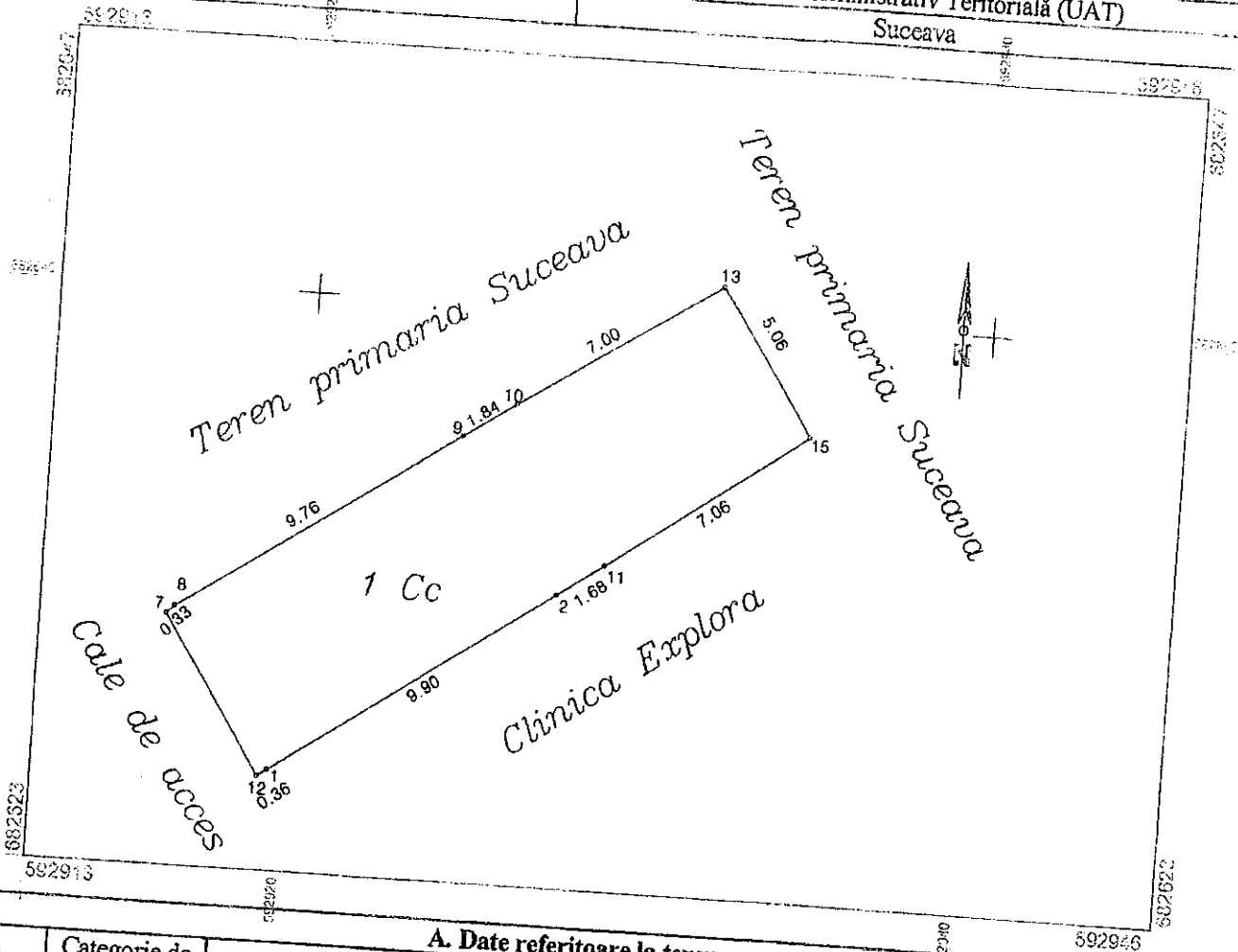


# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35

Scara 1:200

Nr. Cad./Top.	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	101	Intravilan, B-dul 1 Decembrie 1918, mun. Suceava, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Suceava



## A. Date referitoare la teren

Nr. L.	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	101	
<b>Total</b>		<b>101</b>	<b>Imobil neimprejmuț.</b>

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Suprafața totală măsurată a imobilului = 101 mp  
Suprafața din act = 101 mp

Executant : SC WARESO PROD SRL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

**Emilian Miron**  
ANCPI: A, SV, 1554  
2021.06.18  
09:03:29 +03'00'

Semnătura

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Inspector

**Ioan-Silviu Haj**

Semnătura  
Data.....

Digitally signed by  
Ioan-Silviu Haj  
Date: 2021.06.28  
15:44:51 +03'00'

Ștampila BCPI