



**MUNICIPIUL SUCEAVA**  
**B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224**  
**www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro**  
**Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**S U C E A V A**

**PROIECT**

**HOTĂRARE**

**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. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C**

**Consiliul Local al Municipiului Suceava;**

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 18302 din 20.05.2022, raportul de specialitate înregistrat la nr. 18303 din 20.05.2022, avizul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, teren în suprafață de 4 mp (p.c. nr. 57709 ) situat în Suceava, str. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon.

**Art. 2 .** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 4 mp (p.c. nr.57709) situat în Suceava str. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon.

**Art. 3.** Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 360 de euro, respectiv 1800 lei pentru parcela de teren în suprafață 4 mp (p.c. nr. 57709 ) situat în Suceava, str. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C ,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 AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Jrs. IOAN CIUTAC**

**Viză**  
**Control Financiar**  
**Preventiv Propriu**  
**Elisabeta Vaideanu**





# 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. 18308, din 20.05.2022

### REFERAT DE APROBARE

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 concesiunea 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. **9127** din **10.03.2022**, a proprietarului apartamentului nr. 3 din blocul de locuințe nr. A2 situat în Suceava, str. Mărășești, nr. 12, sc. C a fost eliberat certificatul de urbanism nr. **178** din **11.03.2021**. Acest certificat a fost eliberat în scopul concesiunii fără licitație publică a suprafeței de 4 mp (p.c. 57709), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon în proiecția balcoanelor de la etajele superioare și obținere autorizație de construire pentru creare gol de ușă și extinderea apartamentului nr.3 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 concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- 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.

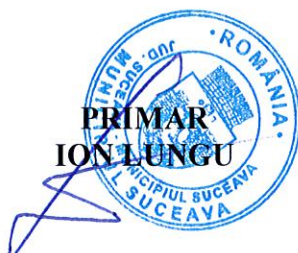
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În baza raportului de evaluare s-a stabilit prețului concesiunii la nivelul sumei de 360 euro respectiv 1800 lei pentru parcela de teren în suprafață totală 4 mp (p.c. nr. 57709) situat în Suceava, str. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C, de cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

Față de cele menționate 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. 8303 din 20.05.2022



## RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea soluționării cererii nr. 9127 din 10.03.2022 înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava, privind concesionarea unei parcele de teren pentru extinderea apartamentului nr.3 cu un balcon, conform certificatului de urbanism nr. 178 din 11.03.2022 în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție, precizăm următoarele:

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”.

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 Evidență 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.

Potrivit certificatului de urbanism precum și a răspunsului serviciului de specialitate (Biroul Protecția Mediului), 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.

În aceste condiții propunem spre dezbatere și aprobare concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren în suprafață de 4 mp (p.c. nr. 57709 ) situat în Suceava, str.Mărășești, nr. 12, bl. A2, sc. C în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon.

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 regula- 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.

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

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În baza raportului de evaluare s-a stabilit prețului concesiunii la nivelul sumei de 360 euro respectiv 1800 lei pentru parcela de teren în suprafață totală 4 mp (p.c. nr. 57709 ) situat în Suceava, str. Mărășești nr. 12, bl. A2, sc. C, de 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 Țurcanu**



Nr. 4920 din 17/02/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 157 din 16.02.2021

În scopul: - concesiunea fara licitatie publica a suprafetei de 4 mp teren,  
in vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu balcon amplasat  
in proiectia balcoanelor de la etajele superioare  
- obtinere autorizatie de construire pentru creare gol de usa si  
extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon in suprafata de  
4 mp, amplasat in proiectia balcoanelor de la etajele superioare

Ca urmare a cererii adresate de ARSENI ANA-MARIA  
cu domiciliul /sediul în județul IASI municipiul /orașul/comuna IASI  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
n. Grigore Ureche nr. 14 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 4920 din 17/02/2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
Str. Marasesti nr. 12 bl. A2 sc. C  
et. p ap. 3 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
FOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
baza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
155 29.11.2009  
300 / 12.11.2009

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

SE CERTIFICĂ:

REGIMUL JURIDIC

Apartamentul 3 situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Marasesti nr. 12, bl. A-2, sc. C, este  
proprietatea lui Arseni Ana-Maria conform extras C.F. pentru informare nr. 30332-C1-U13/15.02.2021.  
Terenul în suprafața de 4 mp, situat adiacent apartamentului 3, este proprietatea Municipiului Suceava

REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: trotuar de garda  
Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 20): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona  
de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (pană la P-10 niveluri)  
Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire  
Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aproba  
t conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018

### 3.1 REGIMUL TEHNIC

În vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon în suprafața de 4 mp, amplasat în proiecția balcoanelor de la etajele superioare, se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 4 mp teren situate adiacent acestui apartament.

Cheltuielile necesare pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a intabularii în cartea funciara a terenului în suprafața de 4 mp, vor fi suportate de către solicitant, fără pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investită pentru întocmirea documentației, în cazul în care concesionarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Anterior supunerii spre aprobare în Consiliul Local al municipiului a concesionării, terenul va fi înscris în cartea funciara.

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ -

Art. 308: Procedura administrativă 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."

Conform alin.(4): Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;"

Dacă va fi aprobată concesionarea, în vederea obținerii autorizației de construire, solicitantul va prezenta documentația tehnică DTAC, avizele și acordurile solicitate prin prezentul certificat de urbanism și contractul de concesiune a terenului pentru suprafața de 4 mp teren.

Nu se vor obtura gurile de aerisire existente din construcția blocului.

Documentația tehnică necesară obținerii autorizației de construire pentru crearea gol de usă și extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon în suprafața de 4 mp, amplasat în proiecția balcoanelor de la etajele superioare, va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construire, va respecta indicațiile expertizei tehnice și va fi verificată la cerințele de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1996 privind calitatea în construcții.

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

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

- **concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 4 mp teren, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu balcon amplasat în proiecția balcoanelor de la etajele superioare**
- **obținere autorizație de construire pentru crearea gol de usă și extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon în suprafața de 4 mp, amplasat în proiecția balcoanelor de la etajele superioare**

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 prezentul certificat de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea în cadrul 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, ulterior 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 adecvată.

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 cu privire la neînțelegerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare 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/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):  
☒ D.T.A.C.                      ☐ D.T.O.E.                      ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:  
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

- |                                                                     |                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban                                                |
| d.2) avize și acorduri privind:                                     |                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu                    | <input type="checkbox"/> protecția civilă <input type="checkbox"/> sănătatea populației |

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Hotararea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 4 mp teren proprietatea municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon amplasat în proiectia balcoanelor de la etajele superioare
- rețele alimentare cu apă și rețele canalizare ACET S.A. Suceava
- rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.
- rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- rețele de alimentare cu energie termică – THERMONET S.R.L. Suceava
- rețele telefonizare S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- aviz salubritate – Primaria municipiului Suceava – Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpân

- d.4) studii de specialitate:
- contract de concesiune
  - dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
  - dovada (copie legalizată) a titlului asupra imobilului (teren și/sau construcții)
  - extrase de carte funciară pentru informare actualizate la zi, atât pentru apartamentul 3, cât și pentru suprafața de 4 mp ce se concesiunează
  - plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.
  - expertiza tehnică
  - acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică
  - acord în formă autentică al proprietarilor direct afectați de construirea balconului

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 ȘEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței seria.  
din 17.02.2021

nr. 4497

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

ȘEF 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 11.06.2022 până la data de 11.03.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

*Ion Lungu*

SECRETAR GENERAL,

*Ion Lungu*

ARHITECT ȘEF

*Director executiv,  
Cercetela - Mărușela Bejancu*

Data prelungirii valabilității: 10.03.2022

Achitat taxa de: 3 lei, conform chitanței nr. 4872 din 10.03.2022

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

*Sc. 7 primărie,  
xeroxul vostru  
Mărușela*

*Proiectant,  
Scrierea Mărușela Bejancu*

# Raport de evaluare

## **ACTIV IMOBILIAR**

## TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 16 Mai 2022

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**



- Mai 2022 -

*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 16.05.2022 pentru un curs BNR de 4,9458 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, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava |                                       | Valori rotunjite                   |            |
| <b>Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 4 mp</b>                       |                                       | <b>1.800</b>                       | <b>360</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](mailto: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 concesiionarii.

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 4 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava.

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2022, 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 2022) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” amplasat in mun. Suceava, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava



✓ 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 2022, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizari specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

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

## 6. Data evaluării

16.05.2022

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 16.05.2022 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului clientului/proprietarului..

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

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

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

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

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

## 8. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze evaluarea

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

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
  - 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 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 tranzații 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 într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

## 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

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

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

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



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

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

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

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

## II. PREZENTAREA DATELOR

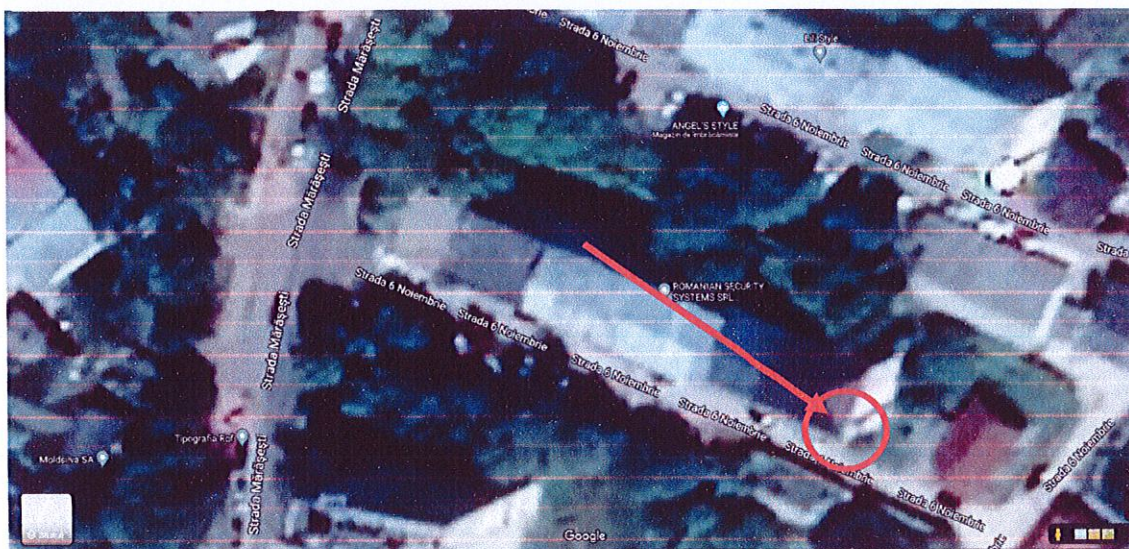
### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 4 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 10510/17.02.2022, CF 57709/UAT Suceava;
  - Extras plan cadastral de CF;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Certificat de Urbanism nr. 178/11.03.2021.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren viran (categoria de folosinta curti-constructii), pe care urmeaza a se edifica un balcon la parterul blocului de locuinte.

### 2. Analiza locatiei

#### 2.1 Informatii generale

**Amplasarea:** Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Marasesti – pe colt la stanga caii de acces – intrare pe str. 6 Noiembrie.



- Strada: Cu acces indirect din Str. Marasesti (str. 6 Noiembrie) - asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza la b-dul George Enescu.

- 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.

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona mediana a mun. Suceava, in Cartierul Marasesti.

Vecinatati:

- Policlinica Municipala;
- Scoala Gimnaziala nr. 3;
- Catedrala Ortodoxa;
- SC ACET SA;
- Oficiul postal nr. 6;
- Colegiul Economic;
- Etc.

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren viran - o parcela in suprafata totala de 4 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma regulata (adiacent scara C, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (alee) – front stradal de cca. 3 ml.  
Proprietatea nu este imprejmuita.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – bloc a2;
  - L a S - drum;
  - La E – teren mun. Suceava;
  - L a V - teren 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 viran,

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 semicentrala a mun. Suceava – cart. Centru, zona Tipografie.

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 100 - 300 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurimi, elemente nonimobiliare etc.

| Analiza de piata teren zona cart. Marasesti Suceava                                                                                                                                                                                                     |                                             |             |                                   |                                        |               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Sursa                                                                                                                                                                                                                                                   | Localizare                                  | Pret (euro) | Suprafata teren (m <sup>2</sup> ) | Utilitati                              | Front stradal | Pret unitar (euro/mp) |
| <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-226mp-loc-suceava-zona-centrala-IDfbRFQ.html#c8952dcd4d">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-226mp-loc-suceava-zona-centrala-IDfbRFQ.html#c8952dcd4d</a>                                 | Intravilan Suceava, zona Marasesti          | 28250       | 226                               | Apa-canalizare, Curent electric, Gaze  | 10            | 125.00                |
| <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-</a> | Intravilan Suceava, ultracentral Piata Mare | 19700       | 160                               | Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze | 15            | 123.13                |
| <a href="https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-suceava-85899.html">https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-suceava-85899.html</a>                                                                                                                             | Intravilan Suceava, zona Policlinica Areni  | 120000      | 1000                              | Apa-canalizare, Curent electric, Gaze  | 20            | 120.00                |
| <a href="https://anunturi-suceava.bizcaf.ro/vand-teren-zona-areni-universitatii-suceava_bizcafAd_2207998.dhtml">https://anunturi-suceava.bizcaf.ro/vand-teren-zona-areni-universitatii-suceava_bizcafAd_2207998.dhtml</a>                               | Intravilan Suceava, zona periferie Stadion  | 275000      | 3700                              | Apa-canalizare, Curent electric, Gaze  | 17            | 74.32                 |
| <b>Media</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |             |                                   |                                        |               | <b>111</b>            |
| <b>Minim</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |             |                                   |                                        |               | <b>74.00</b>          |
| <b>Maxim</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |             |                                   |                                        |               | <b>123.00</b>         |

#### 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 se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2022 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.



#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea 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 comparație și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o



are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 14,5%).

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

**360 euro echivalenta 1.800 lei**



## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

#### Abordarea prin piata

**360 euro**

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

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

**360 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 imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant respectiv în scopul menționat în raportul de fata.

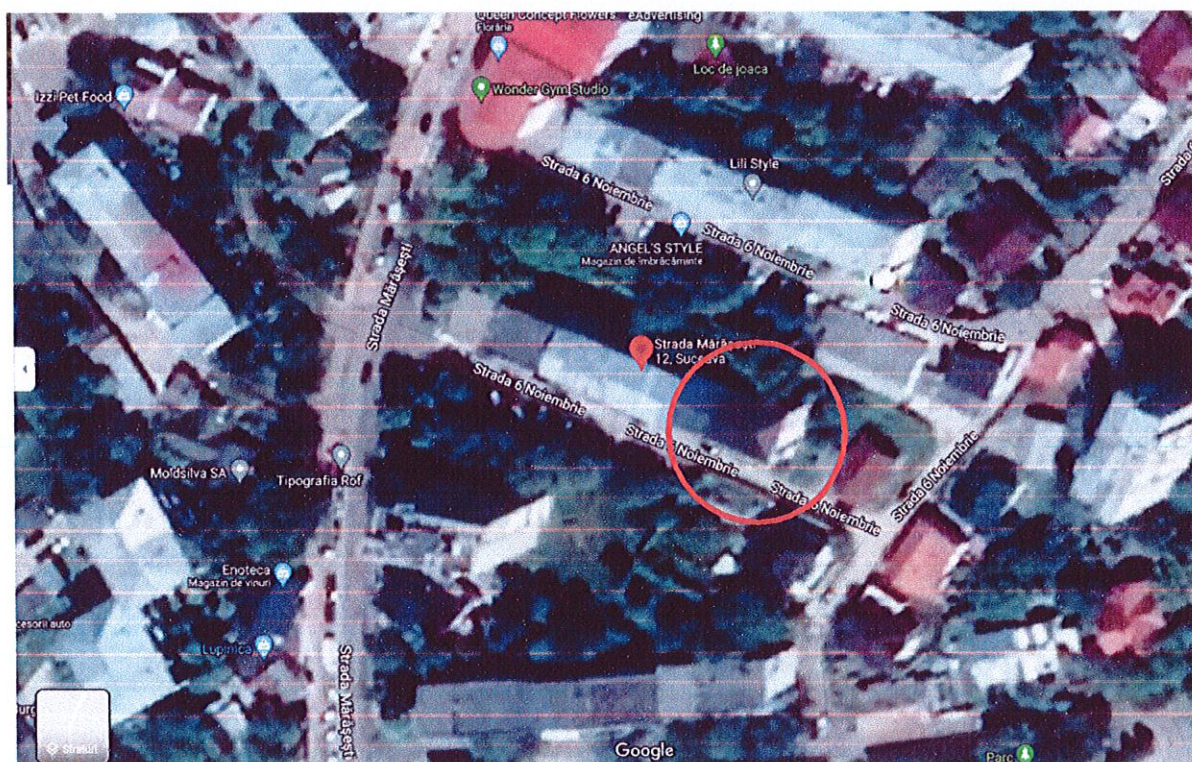


- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu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



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

## Anexa 2 – Harta amplasament proprietate

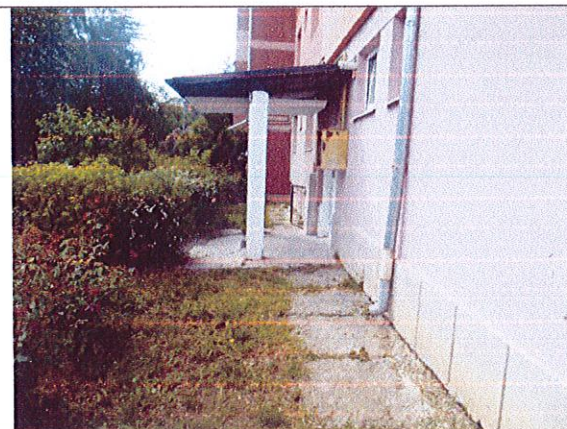
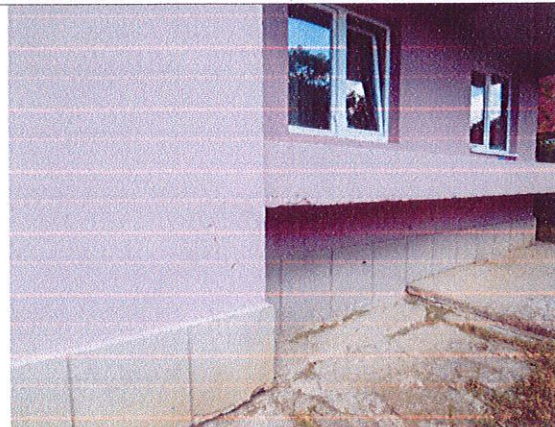
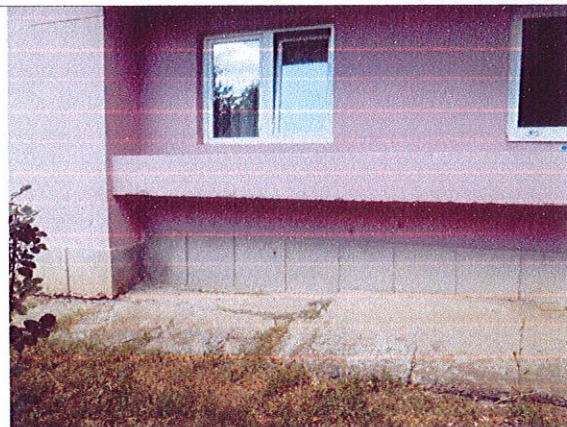


## Anexa 3 – Documentar foto

### ACCES SI IMPREJURIMI



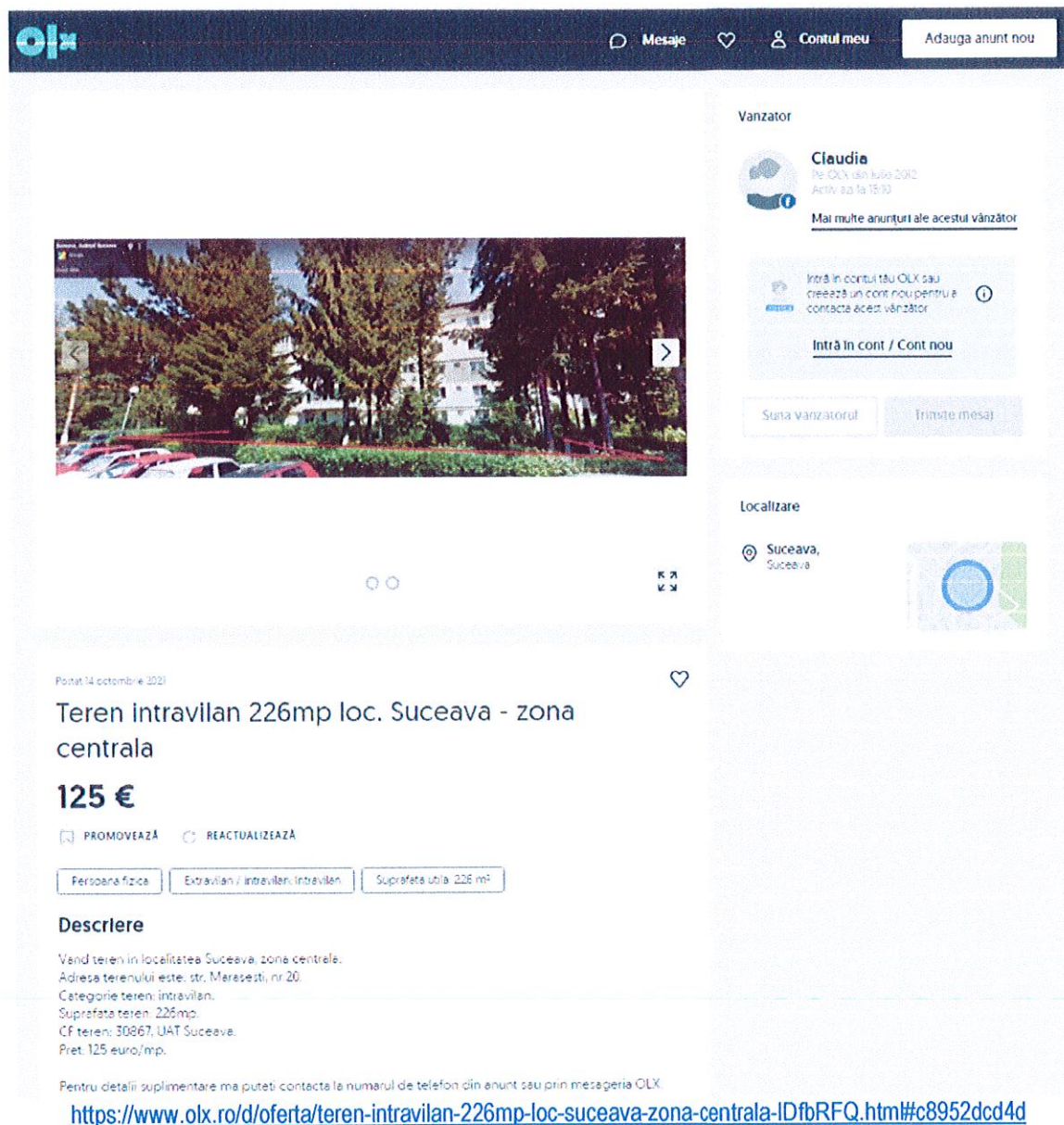
### Vedere teren subiect





## Anexa 4 – Comparabile teren

### Comparabile Teren zona Marasesti Comparabila A



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image shows a residential area with trees and a building. The text of the advertisement is as follows:

**Vanzator**  
**Claudia**  
 Pe OLX din iulie 2012  
 Activ azi la 15:00  
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător  
 Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj

**Localizare**  
 Suceava, Suceava

Postat 14 octombrie 2021

**Teren intravilan 226mp loc. Suceava - zona centrala**

**125 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan, Intravilan Suprafata utila: 226 mp

**Descriere**  
 Vând teren în localitatea Suceava, zone centrale.  
 Adresa terenului este: str. Marasesti, nr.20.  
 Categorie teren: intravilan.  
 Suprafata teren: 226mp.  
 CF teren: 30867, UAT Suceava.  
 Pret: 125 euro/mp.

Pentru detalii suplimentare ma puteti contacta la numarul de telefon din anunt sau prin mesageria OLX.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-226mp-loc-suceava-zona-centrala-IDfbRFQ.htm#c8952dcd4d>



## Comparabila C



ROMANIA
UNELTE
CONTUL MEU

VANZARI
INCHIRIERI
ANSAMBLURI
REGIM HOTELIER
PROPRIETATI DE LUX
EXECUTARI
ACENTII

ADAUGA ANUNT

Acasa / Terenuri de vanzare / Suceava / Teren 10 ari zona Policlinica

**Teren 10 ari zona Policlinica**  
Suceava - [vezi pe harta](#)

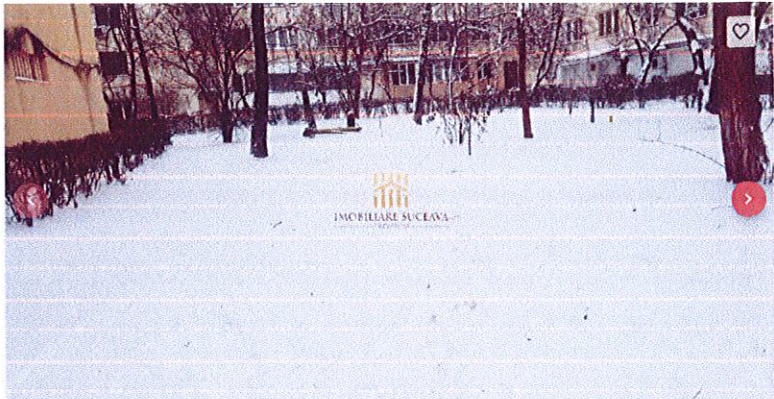
**120.000 EUR 200**

EUR / mp  
il

[+ 3 oferta](#)
[Alerta pret](#)

**VDI116.65899**
**EXCLUSIVITATE**

Adaugat: 25 Decembrie 2020
Actualizat: 3 Februarie 2021
225 afisari
Distribuit
Tip prest




**Imobiliare Premium**

[office@valcostsv.ro](mailto:office@valcostsv.ro)  
[0727.817187](tel:0727.817187)  
Suceava la [Imobiliare Suceava Premium](#)

Nume\*

Email\*

Telefon\*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI116.65899

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

**TRIMITE EMAIL**

### Detalii proprietate

- Tip oferta: **teren**
- Tip operatiune: **de vanzare**
- Pret Vanzare: **120.000 EUR**
- Judet: **Suceava**
- Localitate: **Suceava**
- Suprafata teren: **1000 mp**
- Tip Teren: **intravilan**
- Deschidere: **20**
- Numar Fronturi: **1**

### Descriere

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

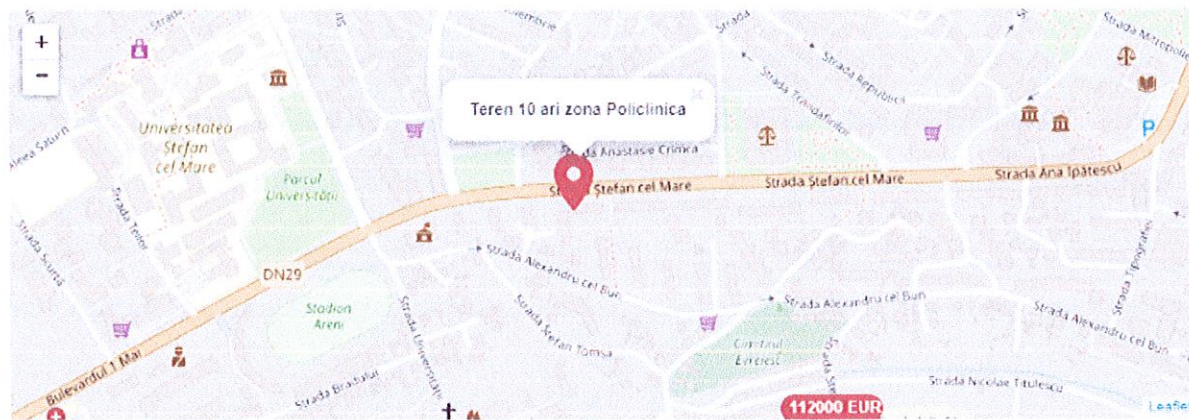
Detalii - 0727 817187.

ID intern: APH54.

### Dotari

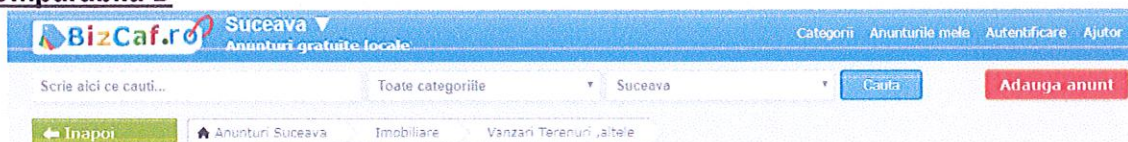
- Acces Teren: **Pietonal, Autobuz, Maxi Taxi, Auto**
- Acces Utilitati: **Pe Teren**
- Alte Caracteristici Teren: **Oportunitate de investitie**
- Strazi Teren: **Asfaltate**
- Teren Pretabil: **Comercial**
- Utilitati: **Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon, Internet**
- Vecinatati: **Autobuz, Zona comerciala, Banca, Supermarket, Fastfood, Trafic Pietonal, Intersectie circulata, Ultracentral, Parc, Centru universitar, Scoala/gradinita**

**RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN"** amplasat in mun. Suceava, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava



<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-suceava-85899.html>

## Comparabila D



### Vand teren zona Areni (Universitatii) Suceava

Suceava > Suceava. Publicat marți, 26 septembrie 2017, vizualizat de 696 ori

[Anuntul anterior](#) | [Anuntul urmator](#)

**Pret : 275 000.00 EUR**



[Raspundeti la anunt](#)

[Adauga la favorite](#)

Telefon: **(072) 031-6899**

Localitate: **Suceava**

Cod anunt: 2207998-35

[Printeaza anunt](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Distribuie](#)

[Semnaleaza acest anunt:](#)



**Tip anunt:** Oferta

**Tip:** Vanzari Terenuri , Altele

**Localitate:** Suceava

Proprietar vand teren (suprafata 3700 mp ) + casa (suprafata 80 mp) pe Strada Universitatii Suceava, in spate la ISU Bucovina Suceava. Terenul este intabulat si nu are

**RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN"** amplasat in mun. Suceava, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C, jud. Suceava



probleme juridice. - Terenul are acces din Strada Universitatii si exista posibilitatea de a mai obtine inca un acces. - Deschidere la strada principala de 17m iar in capatul parcelei deschiderea ajunge la 30 m - Terenul si casa au impozitele achitate la zi - Terenul prezinta continuitate si este partial ingradit -Prezinta utilitati ( apa, canalizare, gaz, curent 220 V, internet) - Pretabil pentru case, ansamblu rezidential, hale si alte constructii PRETUL ESTE NEGOCIABIL ! TERENUL SE POATE VIZIONA ORICAND SI SE POT OFERI ALTE SCHITE,PLANURI CU EL ! Nu fac schimburi. Nu deranjati cu mesaje inutile daca nu sunteti interesati sa cumparati.Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 3 700 m<sup>2</sup> Pret 275 000 x (Negociabil)

[https://anunturi-suceava.bizcaf.ro/vand-teren-zona-areni-universitatii-suceava\\_bizcafAd\\_2207998.dhtml](https://anunturi-suceava.bizcaf.ro/vand-teren-zona-areni-universitatii-suceava_bizcafAd_2207998.dhtml)

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Data raport: 16.05.2022           |                                                   |
| Curs BNR 1Euro = 4.9458           |                                                   |
| <b>Domeniul privat Mun.</b>       |                                                   |
| <b>Fisa Teren</b>                 | <b>Suceava</b>                                    |
| Teren intravilan                  |                                                   |
| <b>Adresa:</b>                    | Suceava, str. Marasesti, nr. 12, bloc A2, scara C |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b> | Mun Suceava, zona mediana Marasesti               |
| <b>Acces:</b>                     | indirect la strada asfaltata                      |
| <b>Suprafata (mp):</b>            | 4                                                 |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>      | intravilan curti/constructii                      |
| <b>Utilitati:</b>                 | Curent electric, apa-canal, gaz metan             |
| <b>Front stradal:</b>             | 3 m                                               |
| <b>Raport laturi:</b>             | 0.44                                              |
| <b>Topografie:</b>                | Plan                                              |
| <b>Alte elemente</b>              | Teren viran                                       |
| <b>Certificat de urbanism</b>     | Da                                                |

| PREZENTARE COMPARABILE TEREN      |                                       |                                            |                                                    |                                                                      |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Elemente de comparatie            | Subiect                               | Comp. A                                    | Comp. B                                            | Comp. C                                                              |
| Tipul tranzactiei                 |                                       | oferta                                     | oferta                                             | oferta                                                               |
| Sursa informatiei                 |                                       | <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a> | <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a> | <a href="http://www.prima-imobiliare.ro">www.prima-imobiliare.ro</a> |
| Preț de oferta/vanzare €          |                                       | 28,250                                     | 19,700                                             | 120,000                                                              |
| Preț de oferta/vanzare €/mp       |                                       | 125.00                                     | 123.13                                             | 120.00                                                               |
| Suprafata teren mp                |                                       | 226                                        | 160                                                | 1,000                                                                |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b> | Mun Suceava, zona mediana Marasesti   | Intravilan Suceava, zona Marasesti         | Intravilan Suceava, ultracentral Piata Mare        | Intravilan Suceava, zona Policlinica Areni                           |
| <b>Acces:</b>                     | indirect la strada asfaltata          | direct strada asfaltata                    | direct strada asfaltata                            | direct strada asfaltata                                              |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>      | intravilan curti/constructii          | intravilan curti/constructii               | intravilan curti/constructii                       | intravilan curti/constructii                                         |
| <b>Utilitati:</b>                 | Curent electric, apa-canal, gaz metan | electricitate, apa-canal, gaz metan        | electricitate, apa-canal, gaz metan                | electricitate, apa-canal, gaz metan                                  |
| <b>Suprafata (mp):</b>            | 4                                     | 226                                        | 160                                                | 1,000                                                                |
| <b>Front stradal:</b>             | 3.00 m                                | 10 m                                       | 20 m                                               | 20 m                                                                 |
| <b>Raport laturi:</b>             | 0.44                                  | 2.26                                       | 0.40                                               | 2.50                                                                 |
| <b>Topografie:</b>                | Plan                                  | plan                                       | plan                                               | plan                                                                 |
| <b>Alte elemente</b>              | Teren viran                           | fara                                       | fara                                               | fara                                                                 |



## Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

| ELEMENT DE COMPARAȚIE                             |          | Subiect                                      | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE           |                                             |                                            |
|---------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                   |          |                                              | A                                   | B                                           | C                                          |
| <b>Suprafata (mp):</b>                            | <b>4</b> |                                              | 226                                 | 160                                         | 1,000                                      |
| <b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>                   |          |                                              | 125                                 | 123                                         | 120                                        |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                          |          |                                              | oferta                              | oferta                                      | oferta                                     |
| Ajustari                                          | %        |                                              | -15%                                | -15%                                        | -45%                                       |
|                                                   | Abs      |                                              | -19                                 | -18                                         | -54                                        |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 106                                 | 105                                         | 66                                         |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>          |          | <b>Grevat, concesiune</b>                    | Deplin                              | Deplin                                      | Deplin                                     |
| Ajustari                                          | %        |                                              | -10%                                | -10%                                        | -10%                                       |
|                                                   | Abs      |                                              | -11                                 | -10                                         | -7                                         |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 96                                  | 94                                          | 59                                         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                      |          | <b>Cash</b>                                  | Cash                                | Cash                                        | Cash                                       |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 96                                  | 94                                          | 59                                         |
| <b>Condiții de vanzare</b>                        |          | <b>Independent</b>                           | Independent                         | Independent                                 | Independent                                |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 96                                  | 94                                          | 59                                         |
| <b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b> |          | <b>Fara</b>                                  | Fara                                | Fara                                        | Fara                                       |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 96                                  | 94                                          | 59                                         |
| <b>Condiții de piata</b>                          |          | <b>Actuale</b>                               | actuale                             | actuale                                     | actuale                                    |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| Pret ajustat €                                    |          |                                              | 96                                  | 94                                          | 59                                         |
| <b>Localizare (Cartier/Zona):</b>                 |          | <b>Mun Suceava, zona mediana Marasesti</b>   | Intravilan Suceava, zona Marasesti  | Intravilan Suceava, ultracentral Piata Mare | Intravilan Suceava, zona Policlinica Areni |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | -10%                                        | -5%                                        |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | (9.42)                                      | -3                                         |
| <b>Acces:</b>                                     |          | <b>indirect la strada asfaltata</b>          | direct strada asfaltata             | direct strada asfaltata                     | direct strada asfaltata                    |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| <b>Destinatie/Utilizare:</b>                      |          | <b>intravilan curti/constructii</b>          | intravilan curti/constructii        | intravilan curti/constructii                | intravilan curti/constructii               |
| Ajustari                                          | %        |                                              | 0%                                  | 0%                                          | 0%                                         |
|                                                   | Abs      |                                              | 0                                   | 0                                           | 0                                          |
| <b>Utilitati:</b>                                 |          | <b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b> | electricitate, apa-canal, gaz metan | electricitate, apa-canal, gaz metan         | electricitate, apa-canal, gaz metan        |



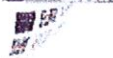
|                                                                       |                    |             |             |              |          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------|----------|
| Ajustari                                                              | %                  |             | 0%          | 0%           | 0%       |
|                                                                       | Abs                |             | 0           | 0            | 0        |
| <b>Suprafata (mp):</b>                                                | <b>4</b>           | <b>226</b>  | <b>160</b>  | <b>1,000</b> |          |
|                                                                       | %                  |             | -5%         | -5%          | -10%     |
| Ajustari                                                              |                    |             |             |              |          |
|                                                                       | Abs                |             | -5          | -5           | -6       |
| <b>Front stradal:</b>                                                 | <b>3.00 m</b>      | <b>10</b>   | <b>20</b>   | <b>20</b>    |          |
| <b>Raport laturi:</b>                                                 | <b>0.44</b>        | <b>2.26</b> | <b>0.40</b> | <b>2.50</b>  |          |
| Ajustari                                                              | %                  |             | 0%          | 0%           | 0%       |
|                                                                       | Abs                |             | 0           | 0            | 0        |
| <b>Topografie:</b>                                                    | <b>Plan</b>        | <b>plan</b> | <b>plan</b> | <b>plan</b>  |          |
|                                                                       | %                  |             | 0%          | 0%           | 0%       |
| Ajustari                                                              |                    |             |             |              |          |
|                                                                       | Abs                |             | 0           | 0            | 0        |
| <b>Alte elemente</b>                                                  | <b>Teren viran</b> | <b>fara</b> | <b>fara</b> | <b>fara</b>  |          |
|                                                                       | %                  |             | 0%          | 0%           | 0%       |
| Ajustari                                                              |                    |             |             |              |          |
|                                                                       | Abs                |             | 0           | 0            | 0        |
| Pret ajustat €                                                        |                    | 90.84       | 80.06       | 50.49        |          |
| Ajustare totală netă €                                                |                    | -15         | -25         | -16          |          |
| Ajustare totală netă (%)                                              |                    | -15%        | -24%        | -24%         |          |
| Ajustare totală brută €                                               |                    | 15          | 25          | 16           |          |
| Ajustare totală brută (%)                                             |                    | 14.50%      | 23.50%      | 23.50%       |          |
| Numar ajustari                                                        |                    | 2           | 3           | 3            |          |
| Valoare estimata (€)                                                  | 360 €              |             |             |              |          |
| Valoare estimata (€/mp)                                               | 90.84              |             |             |              |          |
| Valoare estimata (lei)                                                | 1,800 lei          |             |             |              |          |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: |                    |             |             |              | <b>A</b> |



## Anexa 6 – Documente



Incheiere Nr. 10510 / 17-02-2022



ANCPI  
ANULAT  
SUCCEAVA

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

Dosarul nr. 10510 / 17-02-2022

### INCHEIERE Nr. 10510

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeianu

Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

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

-Act Administrativ nr.adeverință nr. 3742/01-02-2022 emis de Primăria municipiului Suceava;  
-Act Administrativ nr.hotărâre nr. 284/24-11-2021 emis de Consiliul local al municipiului Suceava, anexa Inventar;

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

Din o parte a parcelei 270/2 din CF2244 Suceava, s-a format imobilul 57709 care s-a transcris în Cfe 57709/Suceava.

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 57709

- se intabuleaza 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 57709 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL SUCEAVA

SAVU CONSTANTIN

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

24-02-2022

Ovidiu Cristian Bordeianu

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Ovidiu-Cristian

Liliana-Gabriela

Bordeianu

Horățau

\*) 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57709 Suceava

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. înscr. | 10510 |
| Zona       | 17    |
| Curs       | 02    |
| Anul       | 2022  |

Cod valutar  
MD13241492

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Mărășești, Nr. 12, Bl. A2, Jud. Suceava

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                       |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| A1       | 57709                        | 4               | Teren neîmprejmuit;<br>poziția nr. 4 din Anexă înscris la HCL 284/24.11.2021 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                    | Referințe                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>10510 / 17/02/2022</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                    |
| Act Administrativ nr. hotărâre nr. 284, din 24/11/2021 emis de Consiliul local al municipiului Suceava, anexa inventar; Act Administrativ nr. adeverință nr. 3742, din 01/02/2022 emis de Primăria municipiului Suceava; |                                                                    |
| B1                                                                                                                                                                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală |
| 1/1                                                                                                                                                                                                                      | A1                                                                 |
| 1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat                                                                                                                                                              |                                                                    |

**C. Partea III. SARCINI.**

| Inscrieri privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |



*Carte Funciară Nr. 57709 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava*

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 dezbaterile 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,

24-02-2022

Data eliberării,

24-02-2022

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(perafă și semnătura)

Liliana-Gabriela

Horatau

Semnătura digitală de Liliana-

Gabriela Horatau

Data: 2022.02.24 13:02:38

+02'00

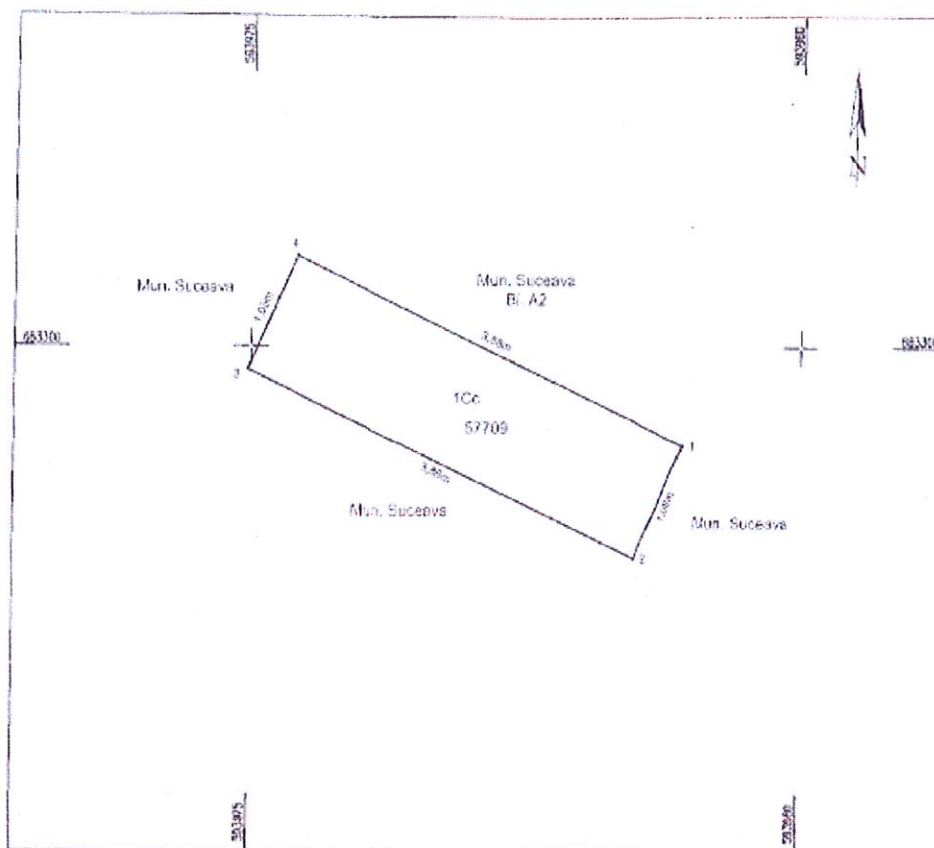
Referent,

(perafă și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Scara 1:50

|                    |                                      |                                                           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului                                         |
| 57709              | 4                                    | Mun. Suceava, Str. Mărășești, Nr. 12 bl. A2, Jud. Suceava |
| Nr. carte funciară |                                      | Unitatea Administrativă Teritorială                       |
|                    |                                      | SUCEAVA                                                   |



| Nr. parcelă  | Categorie de folosință | Suprafață (mp) | Mențiuni              |
|--------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| 1            | CC                     | 4              | Imobil nelăsat în ruș |
| <b>TOTAL</b> |                        | <b>4</b>       |                       |

| Cod constr.  | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|--------------|------------|----------------------------------|----------|
| <b>TOTAL</b> |            |                                  |          |

|                                                                                                                                           |            |                                                                                                                    |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ing. SAVU Constantin<br>Certificat de autorizare seria SV nr. 0039<br>Categoria B, C                                                      |            | Inspector Rgi 10510/2022<br>Confirm introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului<br>de control. |                  |
| Confirm executarea măsurătorilor la teren, cu respectarea întocmirii<br>documentelor și planșelor după costurile cu realizarea din teren. |            | Confirmarea și parafă                                                                                              |                  |
| Semnătură și ștampă                                                                                                                       | Constantin | Semnătură și parafă                                                                                                | Danu-            |
|                                                                                                                                           | Savu       | Data                                                                                                               | Arminiu Tiron    |
| Data: 16.02.2022                                                                                                                          |            |                                                                                                                    | Data: 2022.02.17 |
|                                                                                                                                           |            | Ștampila OCPI Suceava                                                                                              | 13:56:46 +02'00' |



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 57709 / UAT Suceava



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

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

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 10510 |
| Zona       | 17    |
| Urmă       | 02    |
| Anul       | 2022  |

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 57709 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

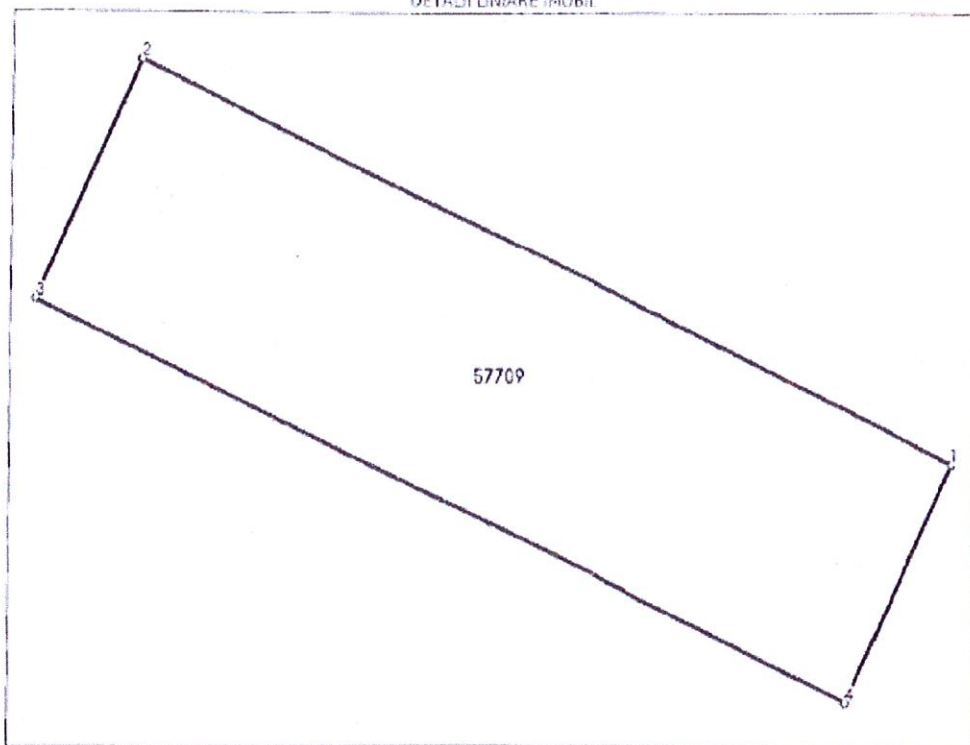
Adresa: Loc. Suceava, Str. Mărășești, Nr. 12, Bl. A2, Jud. Suceava

Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe                                 |
|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| 57709         | 4                  | poziția nr. 4 din Anexa Inventar la HCL 284/24.11.2021 |

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

DETALII LINIARE IMOBIL





*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 57709 / UAT Suceava*

**Incadrare în zonă  
scara 1:500**



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

*Pagina 2 din 3*



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 57709 / UAT Suceava

**Date referitoare la teren**

| Crt | Categoria de folosinta | Intra-vilan | Suprafata (mp) | Taria | Parcelă | Observații / Referințe |
|-----|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1   | curti constructii      | DA          | 4              |       |         |                        |
|     | <b>TOTAL:</b>          |             | 4              |       |         |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt                                       | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are in componentă construcții |       |                        |              |                   |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.881                    |
| 2             | 3             | 1.08                     |
| 3             | 4             | 3.856                    |
| 4             | 1             | 1.08                     |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 17-02-2022

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

Consilier/Inspector de specialitate,

**DANUT-ARMINIU TIRON**



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL SUCEAVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 4920 din 17/02/2021

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 178 din 11.03.2021

În scopul: - concesiunea fara licitație publică a suprafeței de 4 mp teren, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu balcon amplasat în proiectia balcoanelor de la etajele superioare  
 - obținere autorizație de construire pentru crearea gol de ușa și extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon în suprafața de 4 mp, amplasat în proiectia balcoanelor de la etajele superioare

Ca urmare a cererii adresate de ARSENI ANA-MARIA  
 cu domiciliul /sediu în județul IASI municipiul/orașul/comuna IASI  
 satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 C.r. Grigore Ureche nr. 14 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. 4920 din 17/02/2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 Str. Marasesti nr. 12 bl. A2 sc. C  
 et. \_\_\_\_\_ p \_\_\_\_\_ ap. 3 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
 TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA  
155 29.11.2009  
300 12.11.2009

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Apartamentul 3 situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Marasesti nr. 12, bl. A-2, sc. C, este proprietatea lui Arseni Ana-Maria conform extras C.F. pentru informare nr. 30332-C1-U13/15.02.2021.  
 Terenul în suprafața de 4 mp, situat adiacent apartamentului 3, este proprietatea Municipiului Suceava

#### 2.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: trotuar de gardă  
 Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 20): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zor de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (pana la P-10 niveluri)  
 Funcțiuni complementare admise: institutii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire  
 Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aproba coform H.C.L. nr. 88/29.03.2018



**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)

- ☒ alimentare cu apă ☐ gaze naturale  
☒ canalizare ☐ telefonizare  
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate  
☒ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

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 4 mp teren proprietatea municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon amplasat în proiecția balcoanelor de la etajele superioare
- rețele alimentare cu apă și rețele canalizare ACET S.A. Suceava
- rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.
- rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- rețele de alimentare cu energie termică – THERMONET S.R.L. Suceava
- rețele telefonizare S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- aviz salubritate – Primăria municipiului Suceava – Serviciul ecologizare și gestionare caini fara stapan

d.4) studii de specialitate:

- contract de concesiune
- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- dovada (copie legalizată) a titlului asupra imobilului (teren și/sau construcții)
- extrase de carte funciara pentru informare actualizate la zi, atât pentru apartamentul 3, cât și pentru suprafața de 4 mp ce se concesionează
- plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.
- expertiza tehnică
- acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică
- acord în formă autentică al proprietarilor direct afectați de construirea balconului

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

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței seria.  
din 17.02.2021

nr. 4497

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Dancila Monica