



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

R O M A N I A

JUDETUL SUCEAVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea indemnizației datorate pentru servitutea de trecere constituită peste terenul în suprafață de 25 mp, identic cu nr. cadastral 58544, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 53244, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, strada Făgetului

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 2400 din 20.01.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 2401 din 20.01.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În conformitate cu prevederile HCL nr. 429 din 15.12.2022 privind constituirea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 25 mp, identic cu nr.cadastral 58544, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. Cadastral 53244, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, str.Făgetului;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin (2) lit.c, art. 139, alin. (3) lit. "g" și art. 286 alin.(4) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 25 mp, identic cu nr. cadastral 58544, ce face obiectul constituirii unei servituți de trecere în favoarea parcelei cu nr. cadastral 53244, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, strada Făgetului.

Art. 2. (1) Se aprobă indemnizația datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 2300 lei, respectiv 460 euro, cu recuperarea indemnizației în 10 ani, respectiv 46 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art. 1;

(2). Plata indemnizației se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Indemnizația se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3). În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Art. 3. Beneficiarul servituții de trecere este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, respectiv 1% din cuantumul indemnizației neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 4. Neplata indemnizației, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către proprietar.

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

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză control financiar preventiv propriu
Director executiv
Elisabeta Vaidanu

DATA

MUNICIPIUL SUCEAVA

20.01.2023



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 2400 din 20.01.2023

REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu prevederile art. 129, pct. 2), lit. c), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, Consiliul local exercită "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului".

Prin HCL nr. 429 din 15.12.2022 s-a aprobat constituirea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 25 mp, identic cu nr.cadastral 58544, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. Cadastral 53244, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, str.Făgetului;

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, indemnizația datorată stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, a fost stabilită la nivelul sumei de 2300 lei, respectiv 460 euro.

Considerăm oportun ca recuperarea indemnizației stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 46 euro/an.

Plata indemnizației se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Indemnizația se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

PRIMAR
ION LUNGU





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

DIRECȚIA PATRIMONIU -Serviciul Patrimoniu

Nr. 2401 din 20.01.2023



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin HCL nr. 429 din 15.12.2022 privind constituirea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 25 mp, identic cu nr.cadastral 58544, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. Cadastral 53244, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, str.Făgetului.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, indemnizația datorată stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, a fost stabilită la nivelul sumei de 2300 lei, respectiv 460 euro.

Considerăm oportun ca indemnizația stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 46 euro/an.

Plata indemnizației se va efectua pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Indemnizația se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Față de cele menționate mai sus, considerăm oportun adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

▪ situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni Sat, str. Fagetului, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 05 Decembrie 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



- Decembrie 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 arabil în suprafața de 25 mp.) la data de 05.12.2022 pentru un curs BNR de 4,8287 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni Sat, str. Fagetului, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan arabil in suprafata de 25 mp., Nr. cadastral parcela 58544/UAT Suceava	2.300	460

NOTA:

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

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea creerii dreptului de servitute.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren arabil in suprafata de 25 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni Sat, Str. Fagetului, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor **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.”*

6. Data evaluarii

05.12.2022

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 05.12.2022 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI SAT, STR. FAGETULUI, JUD. SUCEAVA

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

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

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

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 avand categoria de folosinta arabil (pentru drept de acces – servitute in favoarea parcelei 53244).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. Cerere 74074/25.10.2022, emitent OCPI Suceava;
 - Plan de situatie;
 - Certificat de urbanism nr. 1474/14.11.2022;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren liber.



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Fagetului, la nr.9A - balastata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la str. 22 Decembrie.
 - Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.
- 2.2 Informatii specifice
- Zona: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia arabil (o parcela in suprafata totala de 25 mp.) pe care se va crea un drept de acces – servitute in favoarea parcelei 53244.
- 3.2 Geografia Terenul este in panta usoara cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Fagetului) – front stradal de cca. 5 ml. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: la limita proprietatii;
Gaz metan: la limita proprietatii;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – Proprietate privata;
 - L a V - drum str. Fagetului.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era neamenajat (arabil). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
--	---

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni Sat, zona periferica iesirea spre padurea Adancata.

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 periferica 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 34 - 43 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni Sat						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (m ²)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-845mp-zona-burdujeni-sat-IDtFrd.html	Burdujeni Sat, zona mediana	29000	845	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	15	34.32
https://lajumate.ro/terenuri-intravilane-suprafete-805-845mp-cert-urban-14109826.html	Burdujeni, zona periferica	35000	805	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	43.48
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-37897.html	Burdujeni Sat, zona Cimitir	41800	1100	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	38.00
https://lajumate.ro/teren-burdujeni-de-vanzare-2060mp-intravilan-toate-u-14109828.html	Periferic Burdujeni, intre case	61800	2060	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	25	30.00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-strada-pictor-panaiteanul-7-IDgIHzu.html	Periferic Burdujeni, str. Pictor Panaiteanul	20257	862	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	15	23.50
https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-301.html	Periferic Burdujeni Sat, zona langa padure	40500	2700	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	14	15.00
Media						31
Minim						15.00
Maxim						43.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.

- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (teren arabil) cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

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

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare terenului subiect.

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 tranzacțiile/ofertele față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în

datele privind tranzactiile/ofertele comparabilelor.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica ajustare totala bruta 58%).

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

460 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

460 euro

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

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

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

460 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

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



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



Anexa 2 – Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL SUCEAVA
Nr. 42132 din 08.11.2022



Nr: 42132
An: 2022
Cod: 6781E

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1474 din 11.11.2022

În scopul: crearea servitute de trecere peste terenul în suprafața de 25 mp, identic cu nr. cad. 58544, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cad. 53244

Urmarea cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - proprietar**
TURCANU STEFAN - chirias

cu domiciliul în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, sector -, sat -, strada Făgetului, nr. 9A, bl. -, sc. - ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. 42132 din 08.11.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, strada Făge sau identificat prin nr. topografic -, nr. cadastral 58544

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului SUCEAVA nr. 155/300/29.11.1999/12.11.2009.

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:

Terenul în suprafața de 25 mp, identic cu p.c. nr. 58544, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Făgetul este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat, conform extras C.F. pentru informare nr. 58544/25.10.2022

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: arabil
Destinația stabilită prin P.U.G.(U.T.R. 7): zona predominant rezidențială Lm - locuințe individuale P, P+1, P+2
Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Terenul în suprafața de 375mp, identic nr. cad. 53244, situat pe strada Fagetului, este proprietatea d-lui Turcanu Stefan. Pe acest teren, proprietarul intenționează să construiască o locuință, dar terenul nu are asigurat acces dintr-un drum public.

În conformitate cu prevederile Art. 25 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996: "(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor."

Proprietarul terenului a închiriat un teren de folosință agricolă în suprafața de 254 mp, situat adiacent parcelei mai sus amintite, cu acces asigurat din strada Fagetului, care a fost dezlipit în două parcele: una în suprafața de 25 mp, teren identic cu nr. cad. 58544 și una în suprafața de 229 mp, teren identic cu nr. cad. 58545.

În cazul în care se aproba în Consiliul Local al municipiului Suceava, pe parcela de teren în suprafața de 25 mp se creează servitute de trecere în favoarea parcelei cu nr. cad. 53244.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:
creare servitute de trecere peste terenul în suprafața de 25 mp, identic cu nr. cad. 58544, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cad. 53244

Certificatul de urbanism nu înlocuiește de autorizare 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:

Agencia pentru Protecția Mediului str. Bistriței nr. 1A, Suceava, jud. Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivei Consiliului 85/320/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor unor activități publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 2003/35/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/91/CE privind participarea publică în elaborarea planurilor și programelor de legătură cu mediul și modificarea, ca și în aplicarea Directivei Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE și a Directivei 2004/35/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a realiza o analiză și să decidă, după caz, desfășurarea procedurii posibilității impunerii publică pentru în fine proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/320/CEE, precum și de creare a autorității de mediu și desfășurării după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea activității la care se referă prezenta autorizație urbanistică, publică conștient.

În scopul verificării cerințelor ca privire la posibilitățile de creștere a accesului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea asigurării conexiunii publice, creșterii accesului publicului și furnizării unei părți din servicii publice, precum și realizarea intervențiilor în acord cu cerințele securității publice.

În aceste condiții:

Deși prezenta prezintă certificatul de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului intervenției și a realizării documentației necesare de evaluare a impactului asupra mediului și a procedurii de evaluare necesară în urma evaluării impactului și certificării prezente în baza a proiectului se va realiza punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea asigurării conexiunii publice, solicitantul are obligația de a realiza acest fapt înainte de încheierea proiectului și a prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului documentația necesară desfășurării de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, în baza prezentei decizii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la cererea de evaluare a impactului, acesta are obligația de a realiza o cerere de retragere a autorizației publice competente.

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.A.D. D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

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

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- Hotărare de Consiliu Local privind crearea servitute de trecere peste terenul în suprafața de 25 mp, identic cu

nr. cad. 58544, în favoarea parcelei cu nr. cad. 53244

- extras de carte funciara pentru informare actualizate la zi

- plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.

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

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Ion LUNGU



SECRETAR GENERAL,
Ioana C. UTAC

Arhitect șef,
DIRECTOR EXECUTIV
Cerasela-Manuela BEJENAR



ȘEF SERVICIU,
Xenia VODĂ



ÎNTOCMIT,
Daniela Ioana Munteanu



Achitat taxa de 6 lei, conform Chitanței nr. 13813 din 08.11.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____



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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

L. S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ŞEF,

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



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

Nr. cerere 74074
 Zua 25
 Luna 10
 Anul 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58544 Suceava



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Fagetului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58544		25	Limite materializate cu gard de lemn, plasa și limite convenționale.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74074 / 25/10/2022		
Act Notarial nr. declarație de dezmembrare nr. 5928, din 24/10/2022 emis de notar public Bușuic Ovidiu:		
B1	Se înființează cartea funciara 58544 a imobilului cu numărul cadastral 58544 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 56126 înscris în cartea funciara 56126;	A1
Act Administrativ nr. hotărare nr. 208, din 27/08/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava anexa nr. 1 la HCL; Act Administrativ nr. adeverință nr. 31696, din 16/10/2020 emis de Primăria Municipiului Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA , CIF:4244792, domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 56126/Suceava, înscrisa prin încheierea nr. 70597 din 12/11/2020;	A1

C. Partea III. SARCINI

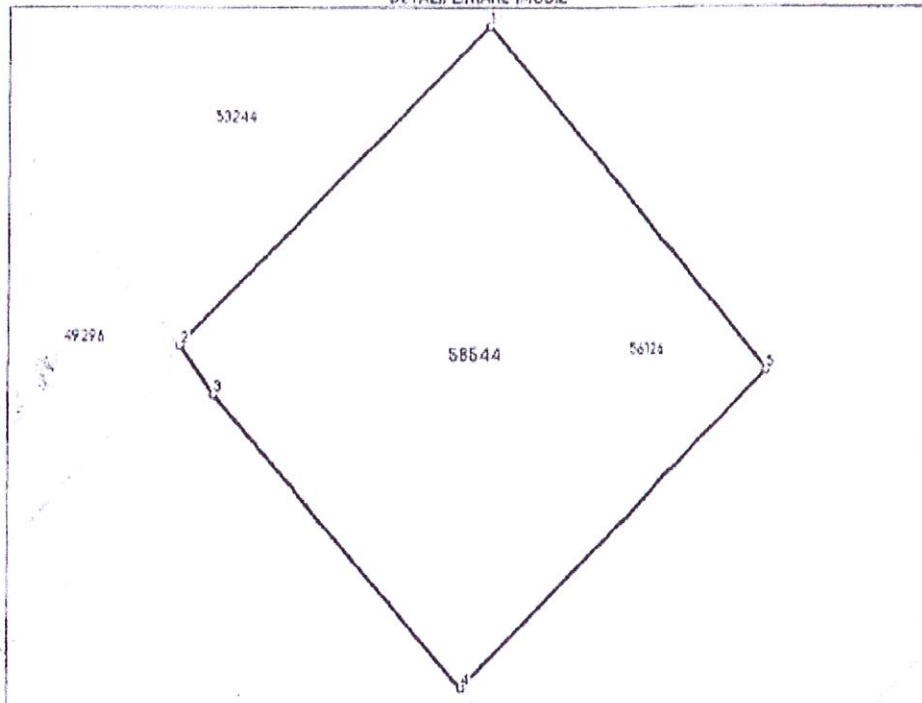
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 58544 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58544	25	Limite materializate cu gard de lemn, plasa și limite convenționale.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	25	-	-	-	Limite materializate cu gard de lemn, gard de plasa și limite convenționale (baturi)

Lungime Segmente

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

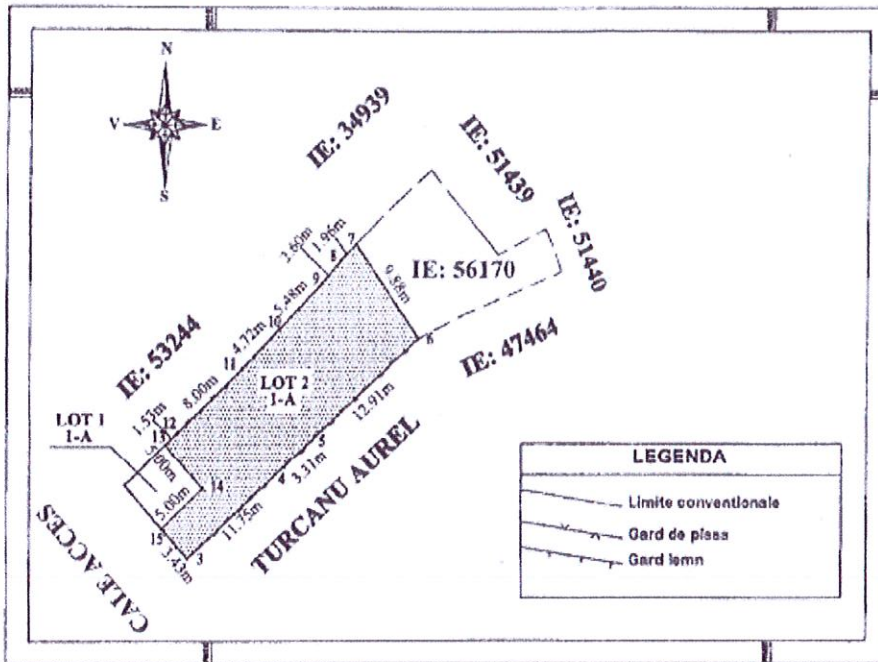
Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5,0
2	3	0,66
3	4	4,347
4	5	5,001
5	1	5,001

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



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Șcara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	229 mp	Intravilan, Mun Suceava, Str. Fagetului Jud. Suceava	
Cartea Funciară nr.		UAT	SUCEAVA



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	
1	A	229	INTRAVILAN	Limite materializate cu gard de lemn, gard de plasă și limite convenționale (haturi)
TOTAL		229		
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	
TOTAL				
Suprafața totală măsurată a imobilului = 229 mp Suprafața din acte = 229 mp				
Executanți: SAMILIAN BOGDAN-CONSTANTIN S.C. TOP CAD GIS SISTEM SRL Confirm executarea și măsurătorile la teren, corectivitatea întocmirii documentației cadastrale și a planului de amplasament și delimitare a terenului. Semnătura: [Signature]			Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa: [Signature]	
Data...16.03.2022...			Data..... Ștampila BCPI	



PLAN DE ÎNCADRARE

IN ZONĂ

Scara 1: 5000

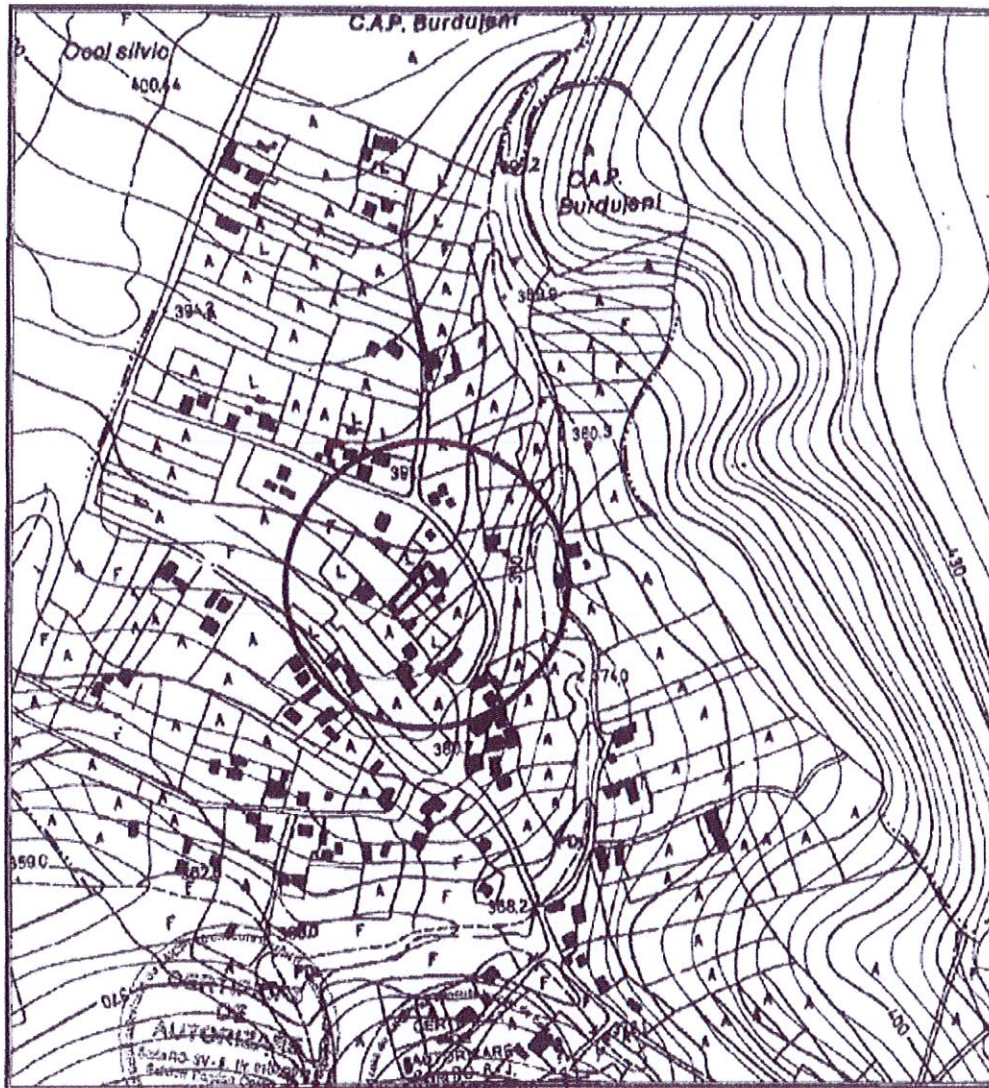
L-35-05-D-c-3-II

SUCEAVA

PROPRIETARI:

➤ **MUNICIPIUL SUCEAVA**

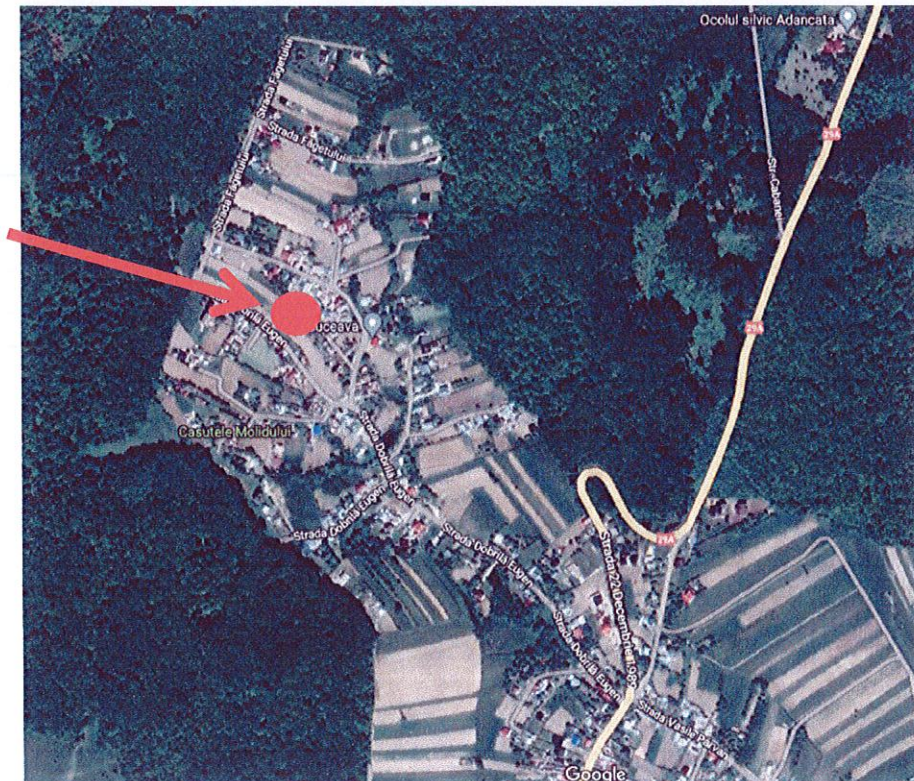
PARCELA: 56126



EXECUTANT,
ING. SAHLIAN BOGDAN CONSTANTIN



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect



Anexa 4 – Comparabile teren cart. Burdujeni Sat, zona periferica

Comparabila A


storia



[Anunturi](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Creditare](#)
[Carticica de binițe](#)


[Contul meu](#)
Adauga anunt

← Inapoi la lista

 Teren de Vanzare > Suceava (judetului) > Suceava > Burdujeni > Strada Razvan Stefan > Teren intravilan, 845mp, zona Burdujeni sat





Blitz
 Agentie
 330 afiseaza numarul

Cere informatii

Email

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

1207/2000

Admin/proprietar acestor teren este S.C. OAS Online Services S.R.L. (Storia Imobiliare)

Trimite mesajul

Teren intravilan, 845mp, zona Burdujeni sat **29 000 €**

📍 Suceava (judet) Strada Razvan Stefan null, Suceava (judet), Burdujeni, Suceava (judet) 34 €/m²

Rate estimate: 631 RON /lunaAvanz: 21.533 RON (15%)Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Raporteaza

Suprafata	845 m ²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara

Blitz

330 afiseaza numarul

Suceava, Suceava (localitate)

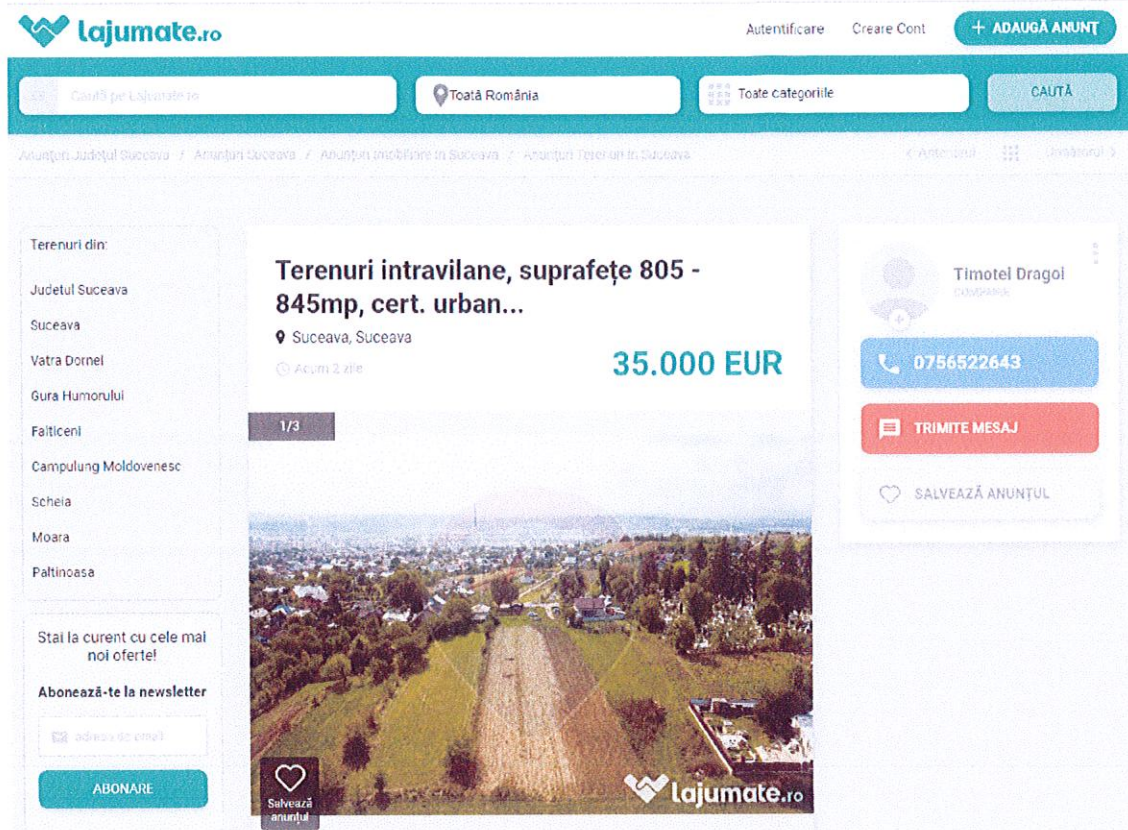
Vezi toate ofertele

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata totala 845 mp, situat in zona Burdujeni. Terenul dispune de utilitati precum apa, curent, gaz la front. Frontul este de 15 ml, accesul spre parcela se face pe un drum cu deschidere de 12 ml. BLITZ 98690TV

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-845mp-zona-burdujeni-sat-IDtFrd.html>

Comparabila B



The screenshot shows the Lajumate.ro website interface. At the top, there's a search bar with 'Caută pe Lajumate.ro', a location filter for 'Toată România', and a 'CAUTĂ' button. Below the search bar, there's a breadcrumb trail: 'Anunțuri Județul Suceava / Anunțuri Suceava / Anunțuri imobiliare în Suceava / Anunțuri Terenuri în Suceava'. The main content area features a listing for 'Terenuri intravilane, suprafețe 805 - 845mp, cert. urban...' in Suceava, priced at 35.000 EUR. The listing includes an aerial photo of the property and a 'Salvează anunțul' button. To the right, there's a contact section for 'Timotel Dragoi' with a phone number '0756522643' and a 'TRIMITE MESAJ' button. A sidebar on the left shows a list of locations in Suceava and a newsletter subscription form.

Zona Burdujeni

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 805

Front stradal (metri) 20

Utilități

1.1.1.1.1 Da

Preț negociabil

Vă doriți să evadați din agitație, aglomerație, praf, betoane, claxoane și să vă construiți casa după gusturile și propriile idei?

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare, cu COMISION 0%

Terenuri intravilan cu suprafețe de 805mp și de 845 mp în Burdujeni.

Ideal pentru construcția unei reședințe familiale. Accesul facil, la 300 metri față de strada 22 Decembrie 1989.

Accesul se face pe drum de servitute și drum de exploatare, având acces spre strada Ștefan Luchian cât și la Strada Eternității.

Există utilități în zonă, acte proprietate, cadastru și intabulare si certificat de urbanism.

<https://lajumate.ro/terenuri-intravilane-suprafete-805-845mp-cert-urban-14109826.html>

Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:9409

data: 06-04-2022

Burdujeni Sat in zona Cimitir

41 800 €
38 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1100 mp
- » la sosea

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren pt. constructie casa in zona de case cu toate utilitatile: apa, gaz, curent, canal . La drum privat la o distanta de 20 m de strada. Este si o parcela de 566 mp. Aceleasi utilitati. Platou frumos. Panorama superba. Intabulat.

CONTACTEAZA-NE LA:

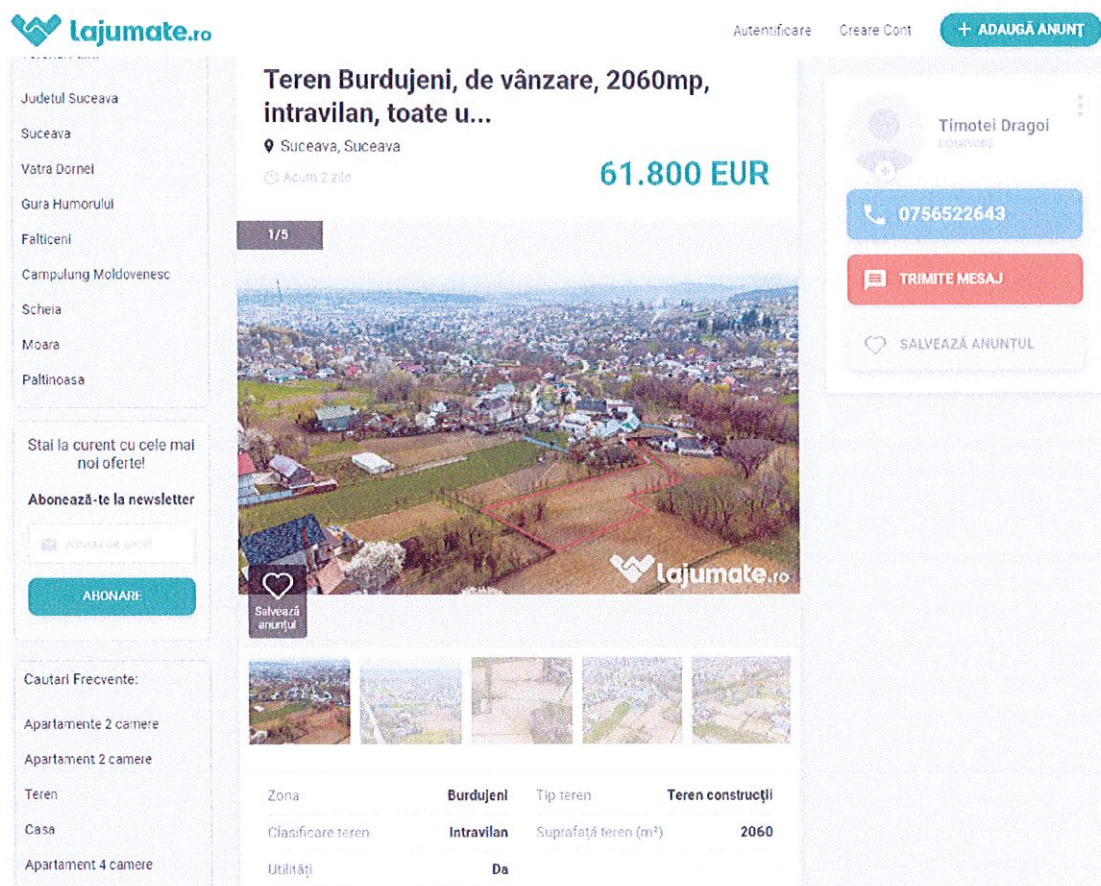
IMOSTAR

Judet:Suceava
adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-37897.html>

Comparabila D



The screenshot shows a real estate listing on the website lajumate.ro. The main title is "Teren Burdujeni, de vânzare, 2060mp, intravilan, toate u...". The price is listed as 61.800 EUR. The location is Suceava, Suceava. The listing includes a large aerial photograph of the plot, which is outlined in red. To the right of the main image, there is a contact information box for "Timotei Dragoi" with a phone number 0756522643 and a "TRIMITE MESAJ" button. Below the main image, there are several smaller thumbnail images. At the bottom of the listing, there is a table with the following data:

Zona	Burdujeni	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	2060
Utilități	Da		

TEREN pretabil construcțiilor în Burdujeni , Suceava, într-o zonă liniștită și ferită de agitația cotidiană

Terenul are formă regulară și este compus din 2060mp intravilan, cu deschidere de aproximativ 25ml.

În zonă exista toate utilitățile.

Există posibilitate de extindere cu încă 2089mp

Pretabil construcțiilor rezidențiale .

<https://lajumate.ro/teren-burdujeni-de-vanzare-2060mp-intravilan-toate-u-14109828.html>

Comparabila E

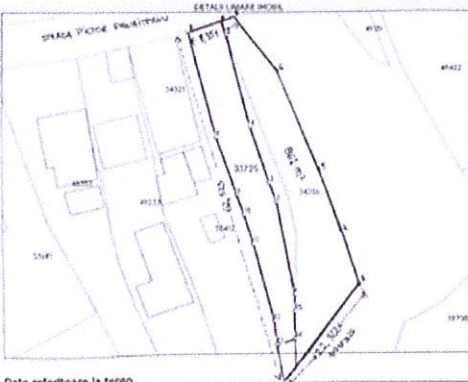
OLX
Mesaje Contul tău
Adauga anunt nou

< Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Suceava / Terenuri - Burdujeni

Carte Funciara Nr. 33725 Comuna Oras, Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
33725	3081906	

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic



DATE REFERENTIALE LA TEREN

Dr	Categorie teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topog	Observatii / Referinta
1	arabil	3081906	RO			

Luceafara Ramanda

PRIVAT

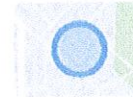
Ionica
 Pe OLX din iulie 2014
 Activ pe 27 noiembrie 2022

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Burdujeni, Suceava



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arata mai multe

Postat 04 decembrie 2022

**Teren intravilan Burdujeni strada Pictor Panaiteanu
7**

2 350 €/Ar

Pretul e negociabil
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ


- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 862 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Burdujenu strada Pictor Panaiteanu 7, cu deschidere la doua străzi. Terenul se afla in clin dar se poate nivela. Toate actele sunt la zi, curent existent, gaz, canalizare, apa la poartă! Terenul este amplasat intre case. Total 862 m2
 2350 arul! Informatii la 07*****71

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-strada-pictor-panaiteanu-7-1DgIHzu.html>

Comparabila F




IMOBILIARE SUCEAVA
PREMIUM
 Agentie Imobiliara Suceava

Log in [Selectati limba](#)

Adauga oferta ta >

Home Vanzari Inchirieri Ansambluri rezidentiale Adauga Despre Informatii Utile Contact
Cauta duba ID

Teren 2700 mp Burdujeni Sat langa padure!



Imobiliare Premium
0727817187
office@imobiliarsuceavapremium.ro

Contacteaza agentul

Name:

Telefon:

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID: APH301

Cod:

Trimite >

Descriere teren

Teren 2700 mp - Burdujeni sat!
 Langa padure!
 Deschidere peste 14 m la drum!
 Curent electric pe "mosie"
 In apropiere si alte utilitati: gaz sia canalizare!
 Aproape de oras!
 Pret: 40500 euro!
 Detalii: 0727817187

ID Oferta: APH301

Pret Vanzare: € 40,500

Zona: Burdujeni
Suprafata: 2700 mp
Reper: Burdujeni Sat - langa Padure!
Fronturi: 1
Localizare: Intravilan
Deschidere: 14,15 ml
Tip teren: Construibil
Acces teren: Auto, Pietonal
Strazi: De pamant
Pretabil: Case / vile, Hala / Depozit

Oferte similare

<https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-burdujeni-suceava-301.html>

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI SAT, STR. FAGETULUI, JUD. SUCEAVA

FISA TEREN

Data raport: 05.12.2022 Curs BNR 1Euro = 4.9207	
Fisa Teren	Turcanu Stefan
Teren intravilan c.c. CF 58544	
Adresa:	Suceava, str. Fagetului, jud. Suceava
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni Sat, periferic
Acces:	direct la strada balastata
Suprafata (mp):	25
Destinatie/Utilizare:	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	5 m
Raport laturi:	1.00
Topografie:	Panta lina
Alte elemente	Teren viran
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-845mp-zona-burdujeni-sat-IDtFrd.html	https://lajumate.ro/terenuri-intravilane-suprafete-805-845mp-cert-urban-14109826.html	http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-37897.html
Preț de oferta/vanzare €		29,000	35,000	41,800
Preț de oferta/vanzare €/mp		34.32	43.48	38.00
Suprafata teren mp		845	805	1,100
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni Sat, periferic	Burdujeni Sat, zona mediana	Burdujeni, zona periferica	Burdujeni Sat, zona Cimitir
Acces:	direct la strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Suprafata (mp):	25	845	805	1,100
Front stradal:	5.00 m	15 m	20 m	20 m
Raport laturi:	1.00	3.76	2.01	2.75
Topografie:	Panta lina	plan	plan	plan
Alte elemente	Teren viran	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	25		845	805	1,100
Pret oferta/vanzare €/mp			34	43	38
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-25%	-20%
	Abs		-5	-11	-8
Pret ajustat €			29	33	30
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - servitute	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-9	-10	-9
Pret ajustat €			20	23	21
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			20	23	21
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			20	23	21
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			20	23	21
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			20	23	21
Localizare (Cartier/Zona):		Burdujeni Sat, periferic	Burdujeni Sat, zona mediana	Burdujeni, zona periferica	Burdujeni Sat, zona Cimitir
Ajustari	%		-10%	-5%	-5%
	Abs		-2	(1.14)	-1
Acces:		direct la strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-2	-2	-2

Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Suprafata (mp):	25	845	805	1,100
Ajustari	%	10%	10%	10%
	Abs	2.28	2	2
Front stradal:	5.00 m	15	20	20
Raport laturi:	1.00	3.76	2.01	2.75
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Panta lina	plan	plan	plan
Ajustari	%	-15%	-15%	-15%
	Abs	-3	-3	-3
Alte elemente	Teren viran	fara	fara	fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		15.56	18.26	17.02
Ajustare totală netă €		-14	-14	-13
Ajustare totală netă (%)		-47%	-44%	-44%
Ajustare totală brută €		18	19	18
Ajustare totală brută (%)		62.32%	58.00%	58.00%
Numar ajustari		5	5	5
Valoare estimata (€)	460 €			
Valoare estimata (€/mp)	18.26			
Valoare estimata (lei)	2,300 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B