



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

HOTĂRÂRE

privind constituirea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904, proprietate a unor persoane fizice, situată în municipiul Suceava, strada Narciselor

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 23777 din 22.06.2023, raportul de specialitate înregistrat la nr. 23778 din 22.06.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În conformitate cu prevederile art. 755-772 din Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 129, alin.(2), lit.c), art. 139 alin. 3, lit.g) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă constituirea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, strada Narciselor.

(2) Servitutea de trecere se constituie pe perioada de timp cât există acel imobil și situația care a determinat constituirea ei.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904, proprietate a unei persoane fizice, situată în municipiul Suceava, strada Narciselor.

Art. 3. (1) Se aprobă valoarea folosinței terenului, la nivelul sumei de 12.400 lei, respectiv 2.500 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani, respectiv 250 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata contravalorii folosinței terenului se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Contravaloarea folosinței terenului se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, 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. 4. 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 contravaloarea folosinței neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și pînă la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5. Neplata contravalorii folosinței terenului, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către proprietar.

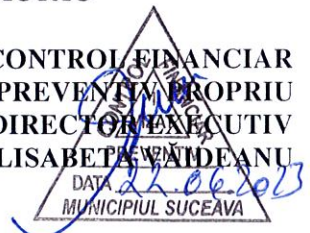
Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR
PREVENȚIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU
DATA 22.06.2023
MUNICIPIUL SUCEAVA





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

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 23777 din 22.06.2023

REFERAT DE APROBARE

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, s-a emis Certificatul de urbanism nr. 447 din 11.05.2023, prin care s-a solicitat adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al municipiului Suceava în vederea creării unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904.

Dreptul de servitute este reglementat în art. 755 – art. 772 Noul Cod Civil. Astfel, potrivit art. 755 din Codul Civil:

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.

Potrivit art.756, servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

La registratura Primăriei Municipiului Suceava a fost înregistrată cererea nr. 9954 din 14.03.2023, prin care dl. Cojocariu Florin, domiciliat în Suceava, strada Narciselor nr.30 A a solicitat a i se aproba crearea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904, proprietate a solicitantului.

Terenul în suprafață de 489 mp, identic cu nr. cadastral 58904, situat în municipiul Suceava, strada Dimitrie Cantemir, este proprietatea soților Cojocariu Florin și Cojocariu Ana . Pe acest teren, proprietarul intenționează să construiască o locuință, dar terenul nu are asigurat acces dintr-un drum public.

Prin intermediul terenului în suprafață de 31 mp, proprietatea municipiului Suceava, având coordonatele stereo 70: 684066.286/593501.523; 684073.224/593504.985; 684071.638/593508.694; 684064.953/593505.330, situate în intravilanul Municipiului Suceava, str.Narciselor, se poate asigura accesul la parcela cu număr cadastral 58904.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, contravaloarea folosinței terenului datorată, a fost stabilită la nivelul sumei de 12.400 lei, respectiv 2500 euro.

Considerăm oportun ca recuperarea contravalorii folosinței terenului stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 250 euro/an.

Plata contravalorii folosinței terenului se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Contravaloarea folosinței terenului se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, 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.

Având în vedere cele prezentate mai sus, supun aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava proiectul de hotărâre anexat 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. 23778 din 22.06.2023

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

La registratura Primăriei Municipiului Suceava a fost înregistrată cererea nr. 9954 din 14.03.2023, prin care dl. Cojocariu Florin, domiciliat în Suceava, strada Narciselor nr.30 A a solicitat a i se aproba crearea unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904, proprietate a solicitantului.

Terenul în suprafață de 489 mp, identic cu nr. cadastral 58904, situat în municipiul Suceava, strada Dimitrie Cantemir, este proprietatea soților Cojocariu Florin și Cojocariu Ana. Pe acest teren, proprietarul intenționează să construiască o locuință, dar terenul nu are asigurat acces dintr-un drum public.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 447 din 11.05.2023, prin care s-a solicitat adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al municipiului Suceava în vederea creării unei servituți de trecere peste terenul în suprafață de 31 mp, aflat în proprietatea municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu nr. cadastral 58904.

Prin intermediul terenului în suprafață de 31 mp, proprietatea municipiului Suceava, având coordonatele stereo 70: 684066.286/593501.523; 684073.224/593504.985; 684071.638/593508.694; 684064.953/593505.330, situate în intravilanul Municipiului Suceava, str. Narciselor, se poate asigura accesul la parcela cu număr cadastral 58904.

În conformitate cu prevederile art. 25, alin. (1) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, "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."

Dreptul de servitute este reglementat în art. 755 – art. 772 Noul Cod Civil. Astfel, potrivit art. 755 din Codul Civil:

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.

Potrivit art. 756, servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, contravaloarea folosinței terenului datorată, a fost stabilită la nivelul sumei de 12.400 lei, respectiv 2500 euro.

Considerăm oportun ca recuperarea contravalorii folosinței terenului stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 250 euro/an.

Plata contravalorii folosinței terenului se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Contravaloarea folosinței terenului se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar,

exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, 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.

Conform celor de mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat în formă redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian



ȘEF SERVICIU
Floarea Turcanu



MUNICIPIUL SUCEAVA



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

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Nr. 42 din 11.05 2023

Soima Iuliana
Soima Iuliana
Soima Iuliana

NOTĂ INTERNĂ

Către,
SERVICIUL PATRIMONIU PUBLIC SI PRIVAT

Pentru creare servitute de trecere cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, situat pe str. Narciselor, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904, ca urmare a cererii adresate de – MUNICIPIUL SUCEAVA- proprietar teren,/ COJOCARIU FLORIN – solicitant servitute de trecere, cu sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, strada 1 MAI nr.5A, vă anexam în copie Certificatul de Urbanism nr. 447 din 11.05. 2023.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Bejenar

SEF SERVICIU
Xenia Voda

Intocmit
Soiman Iuliana



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 447 din 11.05.2023

În scopul: Creare servitute de trecere cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, situat pe str. Narciselor, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904

Urmarea cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - proprietar teren, COJOCARIU FLORIN - solicitant servitute de trecere** cu sediul în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, sector -, sat -, bulevardul 1 Mai, nr. 5A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. 12814 din 31.03.2023,

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local 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 489 mp, identic cu parcela cu numărul cadastral 58904, situat pe strada Dimitrie Cantemir, este proprietatea soților Cojocariu Florin și Cojocariu Ana.

Terenul în suprafața de 31 mp, având coordonatele stereo 70: 684066.286/593501.523; 684073.224/593504.985; 684071.638/593508.694; 684064.953/593505.330, situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Narciselor, este proprietatea Municipiului Suceava, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat.

Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din Municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018, așa cum reiese din Adresa nr. 16437/03.05.2023, eliberată de Biroul Protecția Mediului din cadrul Poliției Locale Suceava.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului: teren arabil.
Destinația stabilită prin P.U.G. aprobat prin HCL nr. 155/29.11.1999 cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 300/12.11.2009 (UTR 19): zona de locuințe cu regim mic de înălțime P- P+2.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
de la data de până la data de

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58904 Suceava

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58904	489	Teren partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si gard de lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15841 / 27/02/2023	
Act Notarial nr. 324, din 24/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 58904 a imobilului cu numarul cadastral 58904 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 46502 inscris in cartea funciara 46502;
15857 / 27/02/2023	
Act Notarial nr. 326 partaj, din 24/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala
1/1	A1
1) COJOCARIU FLORIN 2) COJOCARIU ANA, in devalmasie	

C. Partea III. SARCINI .

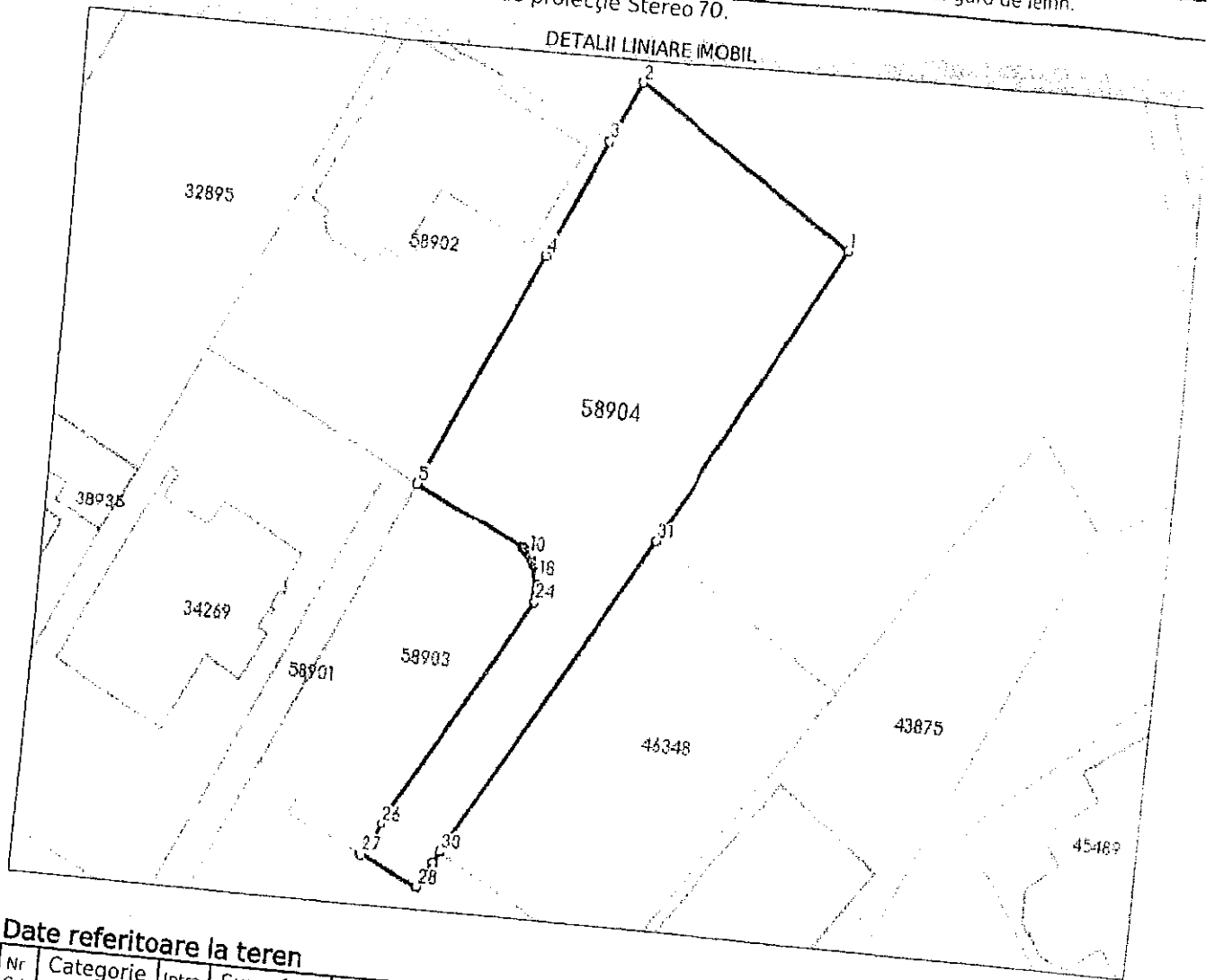
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58904	489	Teren partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si gard de lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	489	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si gard de lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.58
3	4	7.743
5	6	7.621
7	8	0.141
9	10	0.178
11	12	0.161

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.038
4	5	15.539
6	7	0.126
8	9	0.162
10	11	0.183
12	13	0.177

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.192
15	16	0.196
17	18	0.206
19	20	0.274
21	22	0.163
23	24	0.238
25	26	0.772
27	28	4.034
29	30	0.772
31	1	20.871

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	0.189
16	17	0.214
18	19	0.351
20	21	0.204
22	23	0.157
24	25	15.256
26	27	2.248
28	29	1.729
30	31	22.495

** 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.

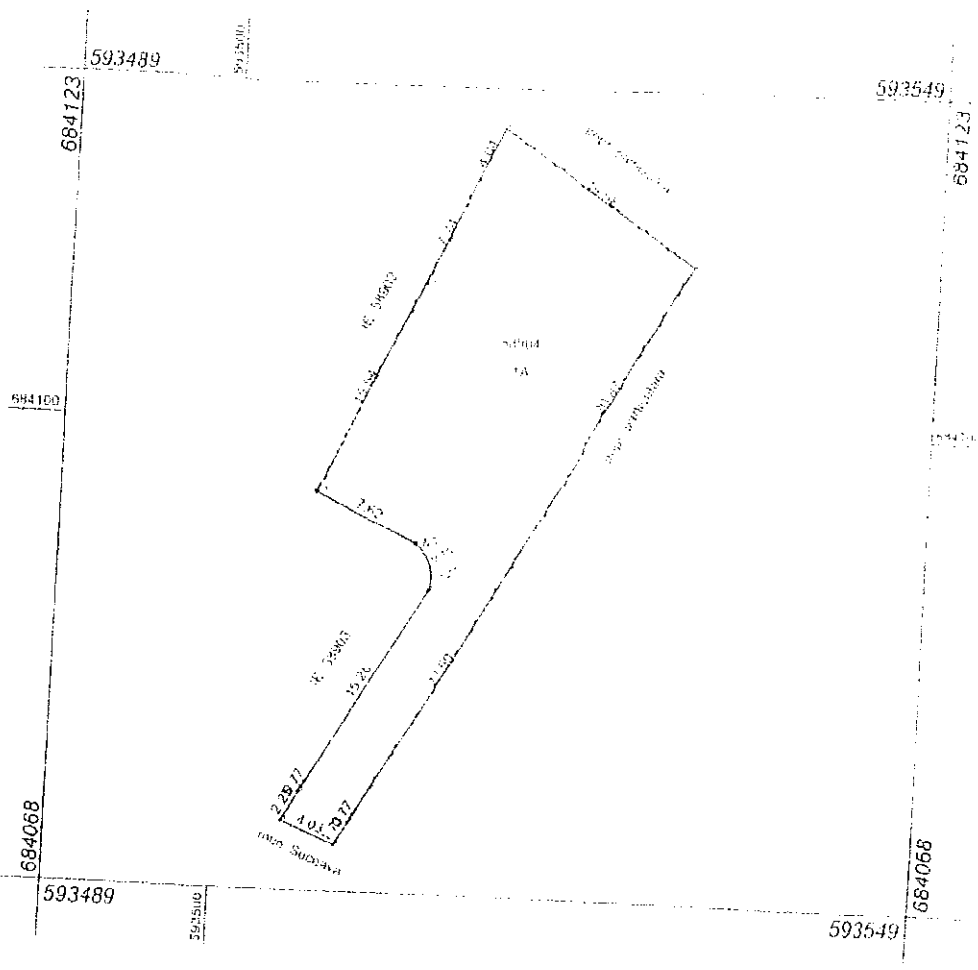
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 30/03/2023, 12:19

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral 58904	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 489	Adresa imobilului: Intravilan mun. Suceava, str. Dimitrie Cantemir, judet Suceava
Nr. Cartea Funciara 58904		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) SUCEAVA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	A	489	
Total		489	Tereu partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma si gard de lemn

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 489 mp

Suprafața din act = 489 mp

Executant

BUCOVINACADASTRU S.R.L.

Autorizația seria RO-B-J, nr. 1818/11.06.2020

P.F.A. BUCUR MARIAN RĂZVAN

autorizația seria RO-SI-F, nr. 20X/2018

Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea

BUCUR MARIAN RĂZVAN Digitally signed by BUCUR MARIAN RĂZVAN

cu realitatea din teren
Date: 2023.03.23 12:58:56

Semnătura și Ștampila

Date: 23.03.2023

Inspector

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

Semnătura și parafa

Ștampila BCPI

Anca-Iuliana

Pinteala

Semnat digital de

Anca Iuliana Pinteala

Date: 2023.05.29

12:34:09 +03:00

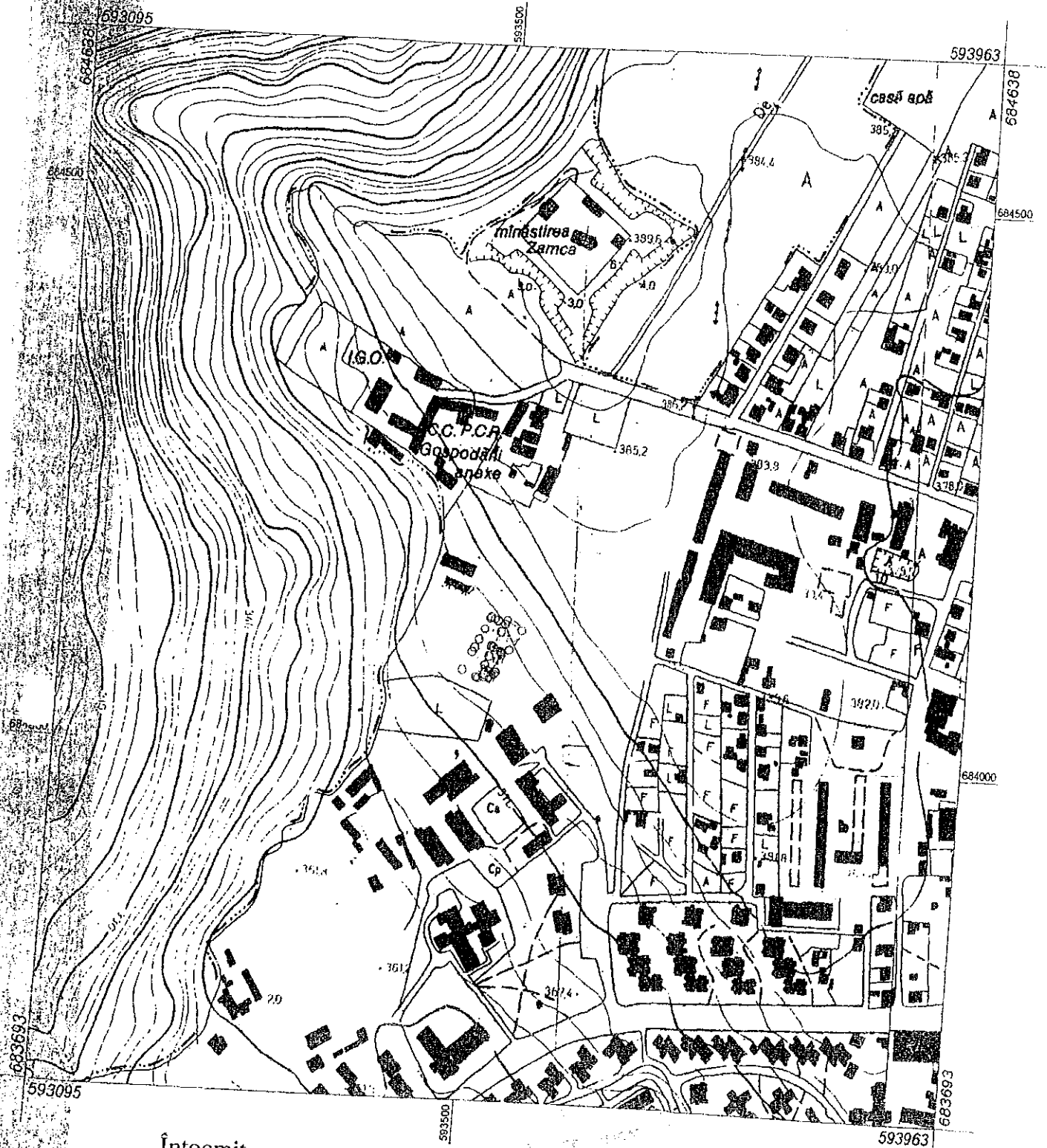
22007/2023

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1:5000

Trapezul : L-35-17-A-b-2-II

Parcelile: 1A- UAT Suceava
Adresa imobil: mun. Suceava, jud. Suceava



Întocmit,

BUCOVINACADASTRU S.R.L.

autorizația seria RO-B-J, nr. 1818/11.06.2020

P.F.A. BUCUR MARIAN RĂZVAN

Autorizația seria RO-SV-F, nr. 208/2018

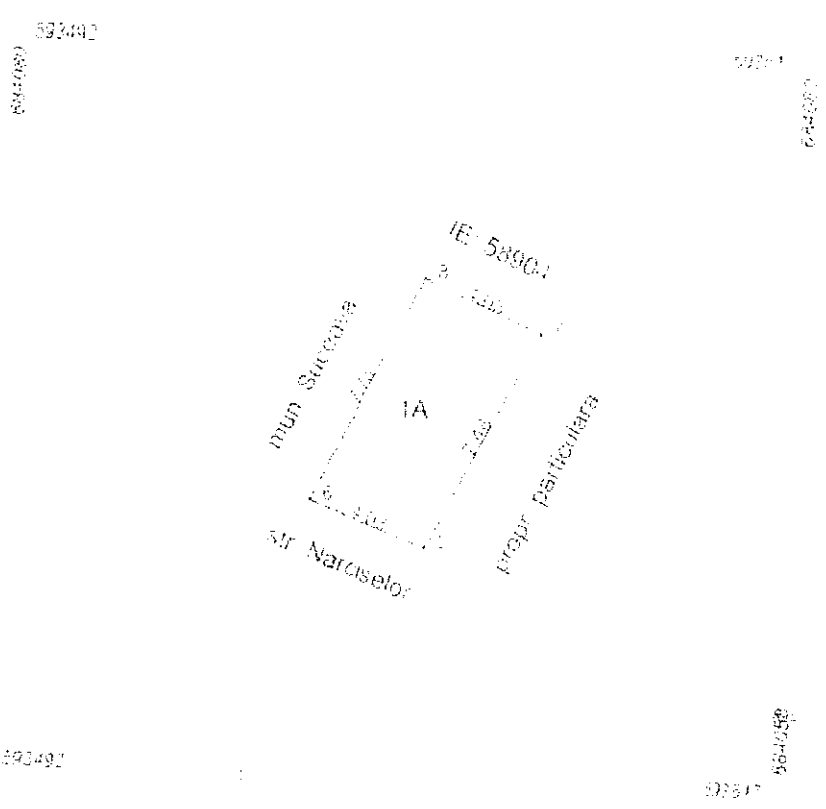
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 11

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31/117	31	Dr. Vasile Pop, Suceava, str. Narciselor, județ Suceava
Nr. Cartea Funciara		Limitarea A. Inregistrată în Cartea Funciara (C.F.)
		SUCEAVA

Ben. Cojocariu Ana si Florin



Coordonate punctelor de stație
 593492
 584050

A. Date referitoare la teren

Cod	Descriere	Suprafața (mp)	Alte date
1	Teren intravilan	31	
	Total	31	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Descriere	Suprafața construită (mp)	Alte date
	Total		

Suprafața totală măsurată a imobilului 31 mp
 Suprafața din aer 31 mp

<p>Executanți BUCOVINA CADASTRI SRL Inregistrata conform ROR-R.L. nr. 1548/15.04.2010 PLAV BUCURMIAN RAZVAN Inregistrata conform RDAI-L. nr. 208/2018 Serviciu de cadastru și cartografiere pentru asigurarea calitatii și a corectitudinii actelor cadastrale și a calitatii datelor Semnatura și stampila Data: 28.02.2023</p>	<p>Disprețor Ben. Cojocariu Ana si Florin Semnatura și stampila Data: 28.02.2023</p>
--	--

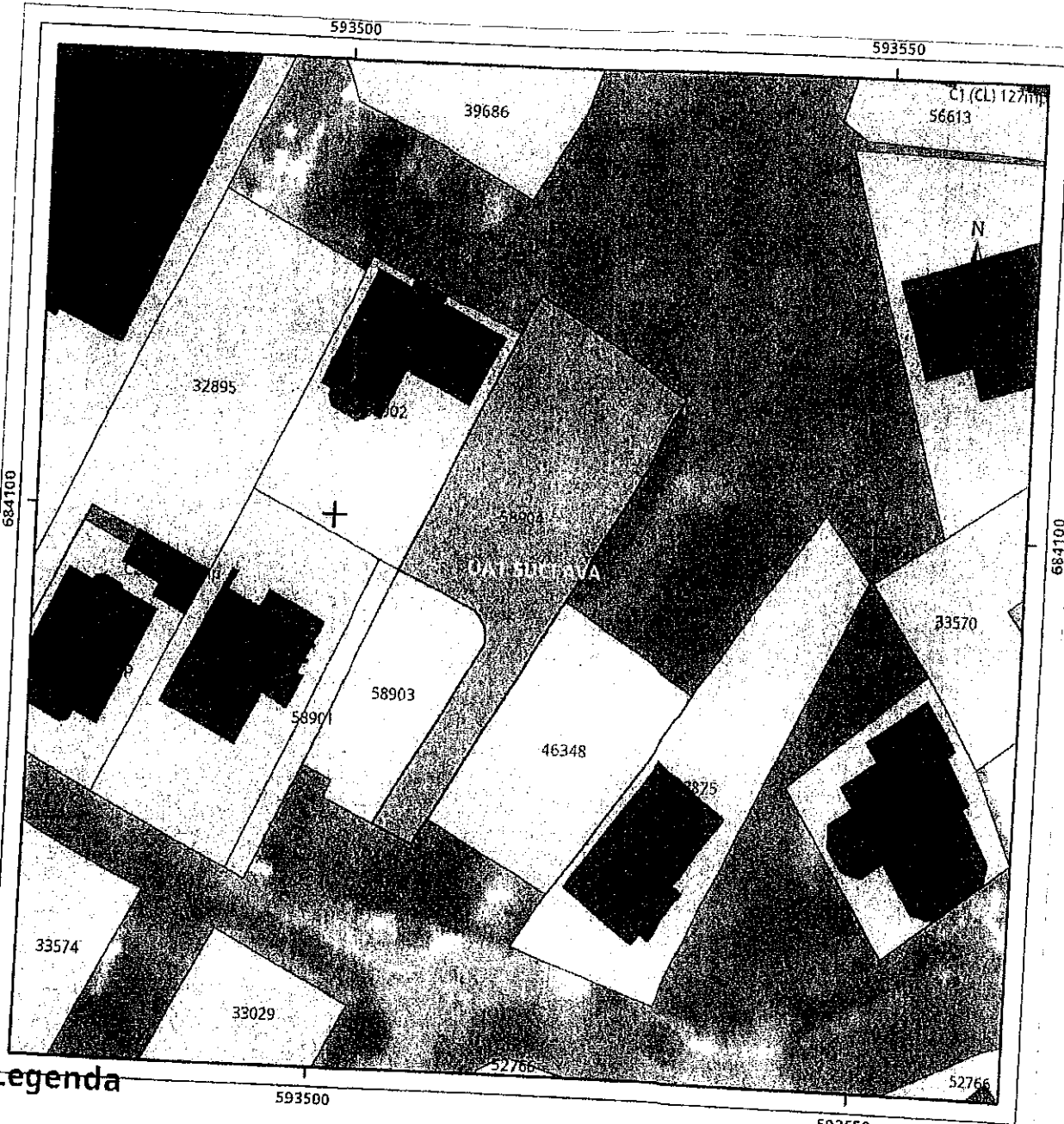


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 58904, UAT Suceava / SUCEAVA, Loc. Suceava, Str. Dimitrie Cantemir

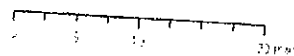
Nr. cerere	23857
Ziua	30
Luna	03
Anul	2023

Teren: 489 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 489mp
 Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165






Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-03-2023
Data și ora generării: 30-03-2023 12:21



MUNICIPIUL SUCEAVA

B. dul 1 Mai, nr. 5 A, cod poștal 720224

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

www.primariasv.ro, primarsv@primariasv.ro



POLIȚIA LOCALĂ SUCEAVA

Suceava, str. Petru Rareș, nr. 9, cod poștal 720011

Tel: 0230-212192, Fax: 0230-212143

www.politialocalasuceava.ro, politalocala@primariasv.ro

Operator de date cu caracter personal înregistrat cu numărul 20615

BIROUL PROTECȚIA MEDIULUI

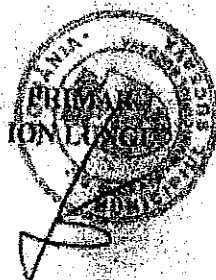
Ex nr. _____

Nr. 16437 din 03.05.2023

Către,

**Cojocariu Florin și Cojocariu Ana
Strada Nareiselor nr. 30A
Suceava**

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată cu nr. 16437 din data de 28.04.2023, prin care solicitați informații privind terenul în suprafață de 31 mp, situat pe str. Nareiselor și având coordonatele stereo 70: x:593501.523, y:684066.286, x:593504.985, y:684073.224, x:593508.694, y: 684071.638 și x:593505.330, y: 684064.953, vă informăm că această suprafață de teren nu face parte din Registrul Local al Spațiilor Verzi din Municipiul Suceava, conform anexei.

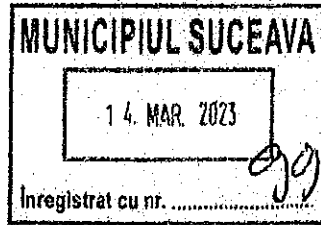


Director executiv,
Ovidiu DOROFTEI

Șef birou,
Victoria Tabarcea

Atestament

Ana Turcom



CERERE,

Nr. _____ din _____

D-aa Suceava
Ana Turcom

Domnule Primar,



NR: 9954
DATA: 14/03/2023
COD: C442

Prin prezenta, subsemnatul Cojocariu Florin domiciliat in Suceava, strada Narciselor NR 30A, va rugam sa aprobati inchirierea terenului **cale de acces**, in suprafata de 31mp, aferenta parcelei cu Cota Indiviza de proprietate de 7269/10000 din Imobil situate pe strada Dimitrie Cantemir.

TEL: 0786771572

Va multumim,

Data 14.03.2023.

Semnaturi:

Cojocariu Florin

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Narciselor, FN, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 20 Iunie 2023

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Iunie 2023 -

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 31 mp.) la data de 20.06.2023 pentru un curs BNR de 4,9596 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. Narciselor, FN, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan arabil in suprafata de 31 mp, adiacent parcelei cu Nr. cadastral 58904 /UAT Suceava	12.400	2.500

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. 1A, 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 INCHIRIERII.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren intravilan arabil in suprafata de 31 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, median cart. Zamca, str. Narciselor, FN, 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

20.06.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 20.06.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/propietarului.
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

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;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 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.

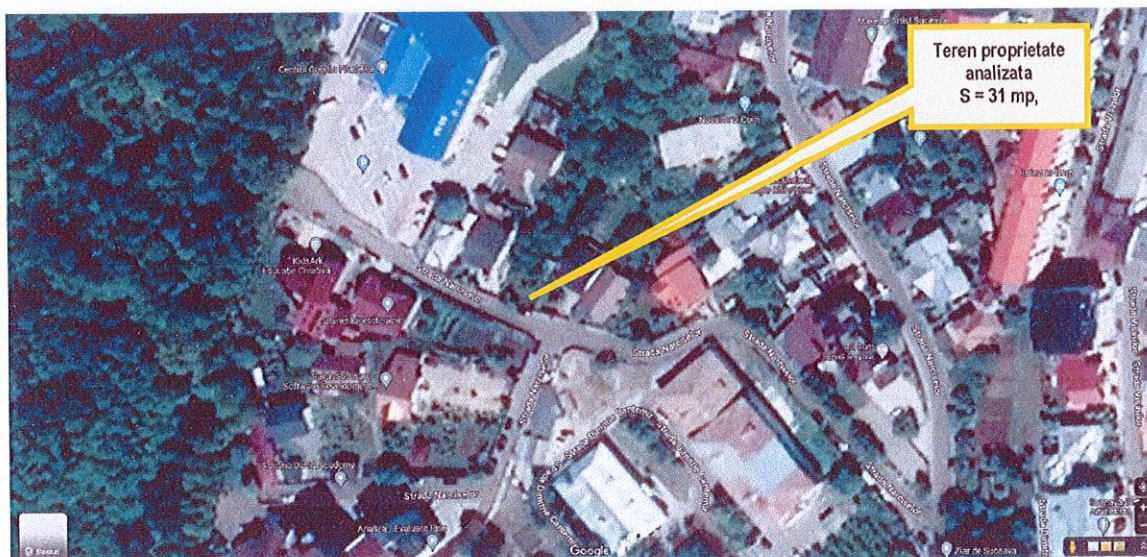
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 (teren viran).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Certificat de urbanism nr. 447/11.05.2023;
 - Fisa corpului de proprietate;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
 - Plan de incadrare in zona.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren arabil (viran).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Narciselor - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 200 m. 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, Rezidentiala, comerciala/afaceri si Institutii publice, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale/blocuri de apartamente si sedii firme.

3. Teren



- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia arabil (o parcela virana) care urmeaza a avea destinatie de cale de acces pe proprietatea sotilor Cojocariu Florin si Ana, nr. cad. Parcela 58904/UAT Suceava .
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul analizat are deschidere directa la drum de acces – str. Narciselor, front stradal de 4 ml. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: bransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate privata fam. Cojocariu;
 - La S - str. Narciselor;
 - La E – proprietate privata;
 - L a V - proprietate privata.

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 amenajat (teren viran balastat). 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 – zona mediana - Cartier Zamca unde se afla edificat balconul – la parter de bloc.

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 62 - 97 euro/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 median Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (eur)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-264056.html	Intravilan Suceava, zona mediana Zamca	48500	500	Apa, Curent electric, Canalizare	30	97.00
https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-zamca-suceava-966.html	Intravilan Suceava, zamca zona Serpentine	105000	1700	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	20	61.76
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-60438.html	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala	19700	226	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	28	87.17
				Media		82
				Minim		62.00
				Maxim		97.00

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 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 2022/2023 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 actuala si anume cea de teren construit (destinatie cale de acces).**

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 in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in 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 A (are cea mai mica ajustare totala bruta 25%).

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

2.500 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

2.500 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, critrele fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

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

2.500 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

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



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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



Anexa 2 – Documente

MUNICIPIUL SUCEAVA



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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Nr. 48 din 11.05.2023

Ana Odobescu
Ana Puscovici

NOTĂ INTERNĂ

Către,

SERVICIUL PATRIMONIUL PUBLIC SI PRIVAT

Pentru crearea servitute de trecere cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, situat pe str. Narciselor, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904, ca urmare a cererii adresate de – MUNICIPIUL SUCEAVA- proprietar teren,/ COJOCARIU FLORIN – solicitant servitute de trecere, cu sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, strada 1 MAI nr.5A, vă anexăm în copie Certificatul de Urbanism nr. 447 din 11.05. 2023.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Bejenar

SEF SERVICIU
Xenia Voda

Intocmit

Soiman Iuliana



ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL SUCEAVA
Nr. 12814 din 31.03.2023



Nr. 12814
An: 2023
Cod: 2B896

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 447 din 11.05.2023

În scopul: Creare servitute de trecere cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, situat pe str. Narciselor, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904

Urmarea cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - proprietar teren. COJOCARIU FLORIN - solicitant servitute de trecere** cu sediul în județul SUCEAVA, municipiul SUCEAVA, sector -, sat -, bulevardul I Mai, nr. 5A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax -, email -, înregistrată la nr. **12814** din **31.03.2023**,

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local 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 489 mp, identic cu parcela cu numărul cadastral 58904, situat pe strada Dimitrie Cantemir, este proprietatea soților Cojocariu Florin și Cojocariu Ana.

Terenul în suprafața de 31 mp, având coordonatele stereo 70: 684066.286/593501.523; 684073.224/593504.985; 684071.638/593508.694; 684064.953/593505.330, situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Narciselor, este proprietatea Municipiului Suceava, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat.

Terenul **nu** figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din Municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018, așa cum reiese din Adresa nr. 16437/03.05.2023, eliberată de Biroul Protecția Mediului din cadrul Politiei Locale Suceava.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului: teren arabil.

Destinația stabilită prin P.U.G. aprobat prin HCL nr.155/29.11.1999 cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 300/12.11.2009 (UTR 19): zona de locuințe cu regim mic de înălțime P- P-2.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Terenul în suprafața de 489 mp, identic cu parcela cu numărul cadastral 58904, situat pe strada Dimitrie Cantemir, este proprietatea soților Cojocaria Florin și Cojocaria Ana. 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."

Prin intermediul terenului în suprafața de 31 mp, proprietatea Municipiului Suceava, având coordonatele stereo 70. 684066.286/593501.523; 684073.224/593504.985; 684071.638/593508.694, 684064.953/593505.330, situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Narciselor, se poate asigura accesul către parcela cu numărul cadastral 58904, cu condiția ca în Consiliul Local al Municipiului Suceava să se aprobe crearea unei servituti de trecere cu titlu oneros.

Cheltuielile necesare pentru întocmirea Planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a intabularii în Cartea Funciara a terenului în suprafața de 31 mp, vor fi suportate de către solicitant, fără pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru întocmirea documentației, în cazul în care cererea nu va fi aprobată în Consiliul Local al Municipiului Suceava. Anterior supunerii spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului a solicitării, terenul va fi înscris în Cartea Funciara.

În cazul în care se aprobă în Consiliul Local al Municipiului Suceava, pe parcela de teren în suprafața de 31 mp se va crea servitute de trecere cu titlu oneros, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904.

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 cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, situat pe str. Narciselor, aflat în proprietatea Municipiului Suceava, în favoarea parcelei cu numărul cadastral 58904

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare 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 conformitate cu Directiva Comisiei nr. 85/337/CEE din 1985 privind evaluarea riscurilor asociate proiectelor politice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului nr. 90/269/CEE și prin Directiva Comisiei nr. 96/617/CEE și prin Directiva nr. 2003/35/CE privind accesul la informații, participarea publică și accesul la justiție în materie de mediu și Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva Consiliului nr. 85/337/CEE, privind evaluarea riscurilor asociate proiectelor politice și private asupra mediului și Directiva nr. 2003/35/CE, privind accesul la informații, participarea publică și accesul la justiție în materie de mediu și Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.

În conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu, în conformitate cu Directiva nr. 2004/35/CE, privind răspunderea operatorilor de activități și instalații industriale față de mediu, în scopul asigurării protecției mediului în caz de accidente și prevenirea și remedierea consecințelor de mediu.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE/DE SFINȚARE, VA FI ÎNSUȘITĂ 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.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):

- Hotărârea de Consiliu Local privind crearea servitutii de trecere cu titlu oneros peste terenul în suprafața de 31 mp, în favoarea parcelei cu nr. cad. 58904
- Extrase de Carte Funciara pentru Informare actualizate la zi
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, cu inventarul de coordonate, vizat O.C.P.L.

- 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,
Ioan CIUTAC

Arhitect șef,
DIRECTOR EXECUTIV
Cerasca-Manuela BEJENAR

ȘEF SERVICIU,
Xenia VODĂ

ÎNTOCMIT,
Dalia Mures

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței nr. 48003 din 31.03.2023

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,

I.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Acintat 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58904 Suceava

Nr. cerere: 23856
 Ziua: 30
 Luna: 03
 Anul: 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58904		489	Teren parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma și gard de lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15841 / 27/02/2023		
Act Notarial nr. 324, din 24/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura:		
B1	Se înființează cartea funciară 58904 a imobilului cu numărul cadastral 58904 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 46502 înscris în cartea funciară 46502;	A1
15857 / 27/02/2023		
Act Notarial nr. 326 partaj, din 24/02/2023 emis de BIN Cirligeanu Virginia Laura:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 1/1 1) COJOCARIU FLORIN 2) COJOCARIU ANA, în devalmasie	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 58904 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58904	489	Teren parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma și gard de lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intervilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	489	-	-	-	Teren parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma și gard de lemn.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
1	2	16.58
3	4	7.743
5	6	7.621
7	8	0.141
9	10	0.178
11	12	0.161

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
2	3	4.038
4	5	15.539
6	7	0.126
8	9	0.162
10	11	0.183
12	13	0.177



Carte Funciară Nr. 58904 Comuna/Draș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
13	14	0.192	14	15	0.189
15	16	0.196	16	17	0.214
17	18	0.206	18	19	0.357
19	20	0.274	20	21	0.204
21	22	0.163	22	23	0.157
23	24	0.238	24	25	15.256
25	26	0.772	26	27	2.248
27	28	4.034	28	29	1.729
29	30	0.772	30	31	22.495
31	1	20.871			

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP/ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

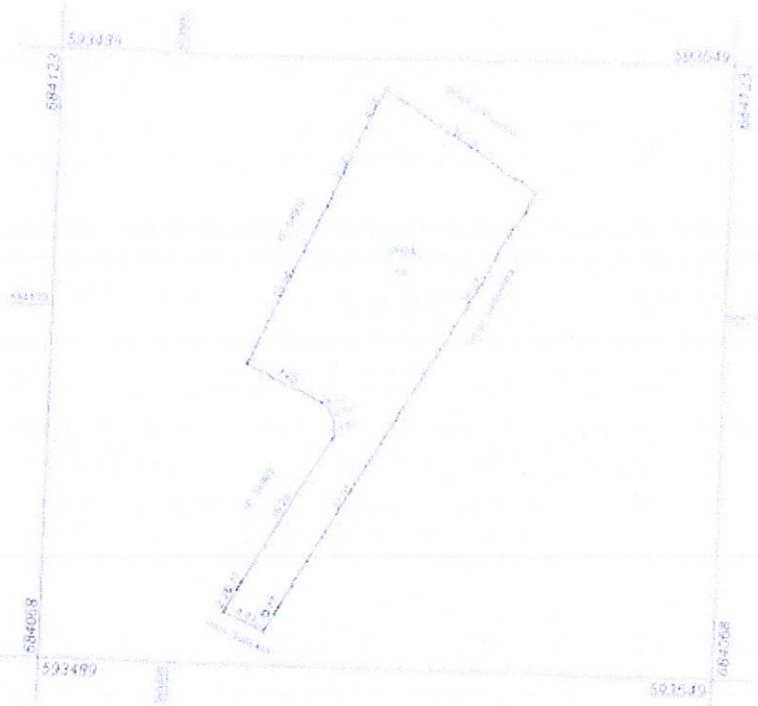
Data și ora generării,
30/03/2023, 12:19



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral 58904	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 489	Adresa imobilului Intravilan mun. Suceava, str. Dimitrie Cantemir, județ Suceava
Nr. Cartea Funciara 58904		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcea	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	A	489	
Total		489	Teren parțial împrejmuit cu gard din piatră de sare și gard din lemn.
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 489 mp Suprafața din act = 489 mp			
Executant BUCUR MARIAN S.R.L. Calea 2000-ville RO-B.A., nr. 1811-11-96, 2029 P.F. BUCUR MARIAN RAZVAN Inregistrata la RO-B.A., nr. 208/2018 Confirma executarea măsurărilor terenului și a stărilor de fapt în teren BUCUR MARIAN RAZVAN Semnătura și parafă Data: 23.03.2023 12:58:56 Dec. 23.03.2023		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrate și actualizarea numerelor cadastrale Serviciul de cadastru și geoinformatică Anca Juliana Pinteala Semnătura și parafă Data: 23.03.2023 12:40:03 Dec. 23.03.2023 22007/2023	



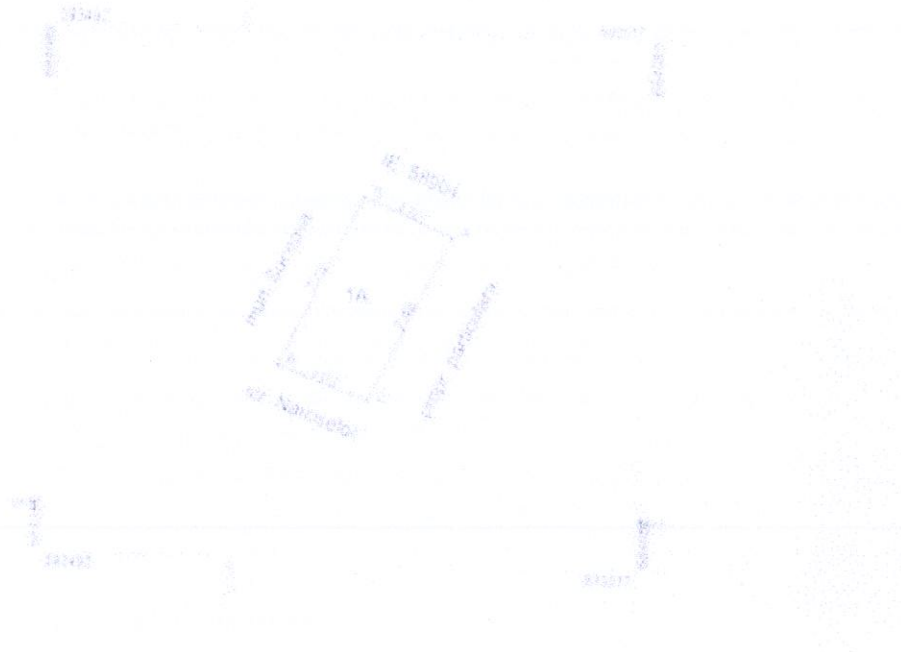
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 16

Scara 1:500

Sr. cadastrală	Soprașanță terenului	Coșcotea	Adresa imobilului
5/107	5/107	Bucovina	Strada Narciselor, Suceava, Județul Suceava
Nr. Cămină Funciară		Teritoriul Administrativ	Comuna Suceava
			SUCEAVA

Ben. Copocariu Ana și Hortin



COORDONATE UTM
SISTEMUL
PROJECCȚIA
ECSRS
PROJECCȚIA
NUTRIMENT
NUTRIMENT
NUTRIMENT
NUTRIMENT

A. Date referitoare la teren		
Tipul terenului	Suprafața terenului	Destinația terenului
1	II	Teren intravilan

B. Date referitoare la construcții		
CNP	Tipul construcției	Suprafața construită

Suprafața totală măsurată a imobilului: 11,10 mp

EXCHIBIRE REGISTRUL IMOBILITĂȚII Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 REGISTRUL FUNCIONARILOR Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6	Hipotecă Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 Suceava, Str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6
---	---



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

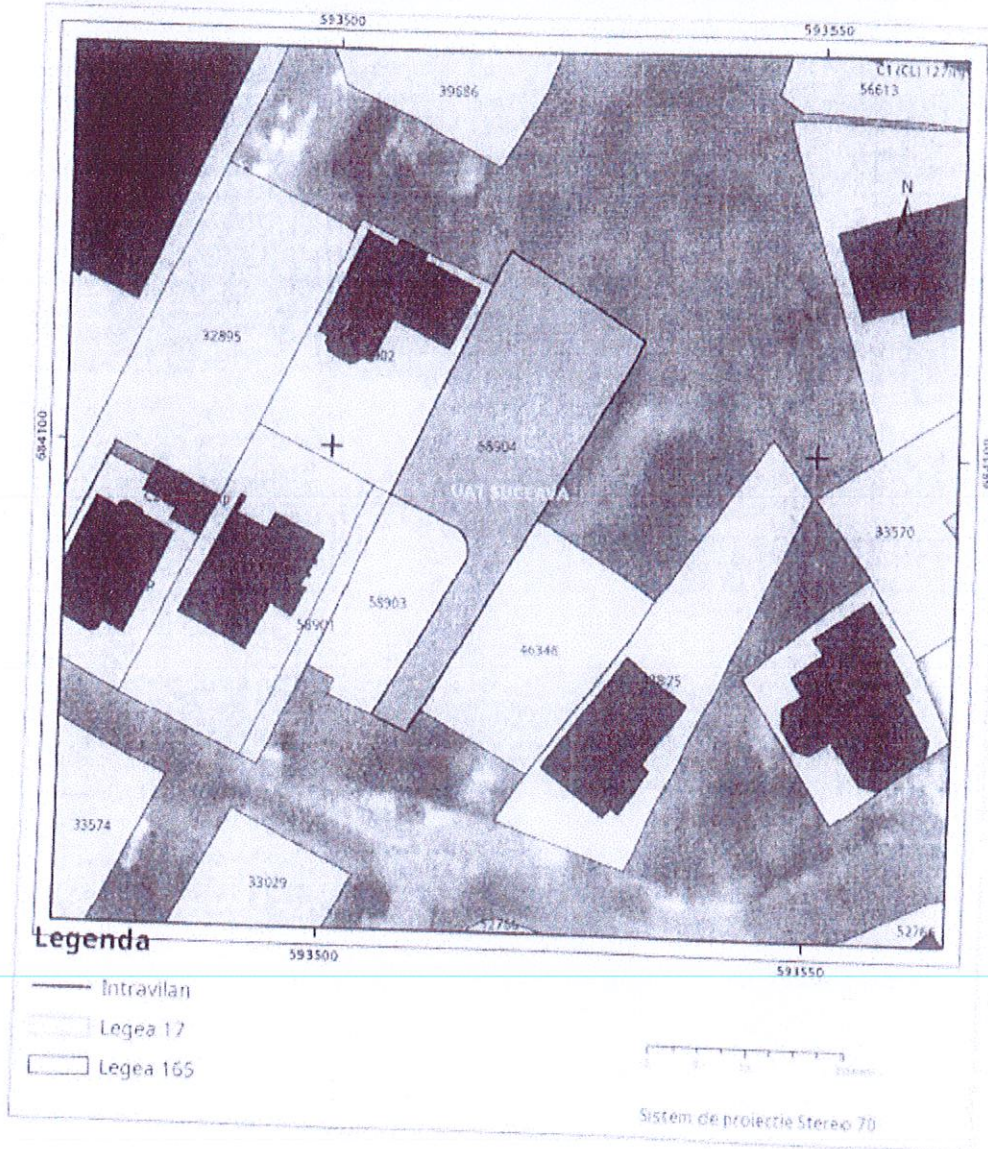


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 58904, UAT Suceava / SUCEAVA, Loc.
 Suceava, Str. Dimitrie Cantemir

Nr cerere	23857
Ziua	30
Luna	03
Anul	2023

Teren: 489 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 489mp
 Plan detaliu



Codul de verificare din acest plan este folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 1

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1:5000

Trapezul : L-35-17-A-b-2-II

Parcela: 1A- UAT Suceava
Adresa imobil: mun. Suceava, jud. Suceava



Întocmit,
BUCOVINACADASTRU S.R.L.
Autorizația seria RO-B-J, nr. 1818/11.06.2020
P.F.A. BUCUR MARIAN RĂZVAN
Autorizația seria RO-SV-F, nr. 208/2018



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-03-2023
Data și ora generării: 30-03-2023 12:21

Căsuță de validare din acest post al K. Folosiți pentru validarea autenticității. Căsuță disponibilă la adresa <http://www.scrip.ro/validare> (Pag. 2 din 2)



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

www.primariasv.ro, primarsv@primariasv.ro



POLIȚIA LOCALĂ SUCEAVA

Suceava, str. Petru Rareș, nr.9, cod poștal 720011

Tel: 0230-212192, Fax: 0230-212143

www.politalocalasuceava.ro, politalocala@primariasv.ro

Operator de date cu caracter personal înregistrat cu numărul 20615

BIROUL PROTECȚIA MEDIULUI

Ex. nr. /

Nr. 16437 din 03.05.2023

Către,

**Cojocariu Florin și Cojocariu Ana
Strada Narciselor nr. 30A
Suceava**

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată cu nr. 16437 din data de 28.04.2023, prin care solicitați informații privind terenul în suprafață de 31 mp, situat pe str. Narciselor și având coordonatele stereo 70: x:593501.523, y:684066.286, x:593504.985, y:684073.224, x:593508.694, y: 684071.638 și x:593505.330, y: 684064.953, vă informăm că această suprafață de teren nu face parte din Registrul Local al Spațiilor Verzi din Municipiul Suceava, conform anexei.



Director executiv,
Ovidiu DROFTEI

Șef birou,
Victoria Tabarcea

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect







Anexa 5 – Comparabile teren

Comparabila A

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:40778

data: 01-11-2022

Centru in zona Zamca

48 500

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 500 mp
- » front stradal 30 m
- » la sosea

UTILITATI

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

ALTE INFORMATII

Teren intravilan. Utilitati in zona. La strada. Intabulat. Pretabil diverse activitati comerciale/casa/vila.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

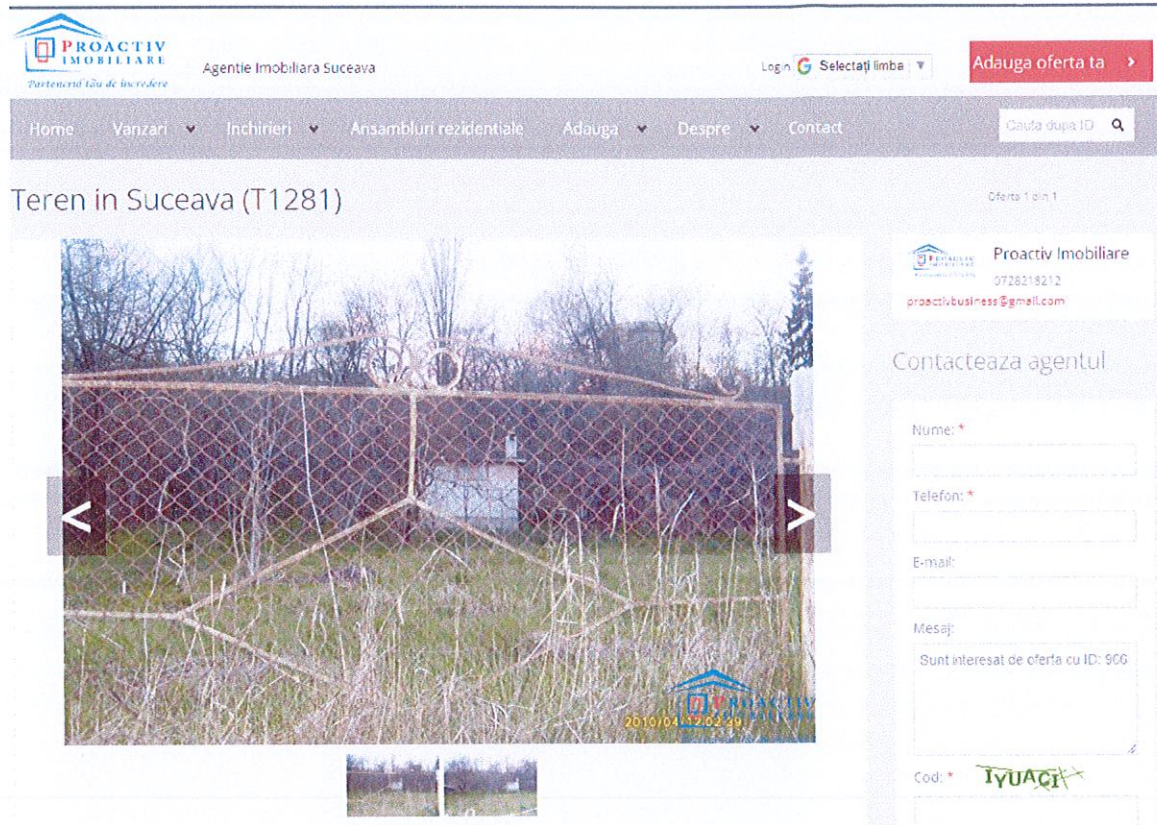
Judet:Suceava
adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541

[Tipareste](#)

[Trimite mesaj la persoana de contact](#)

data: 01-11-2022

<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-264056.html>

Comparabila B

Home Vanzari Inchirieri Ansambluri rezidentiale Aduaga Despre Contact Cauta dupa ID

Teren in Suceava (T1281) Oferta 1 din 1

Proactiv Imobiliare
0728218212
proactiv.business@gmail.com

Contacteaza agentul

Nume: *
Telefon: *
E-mail:
Mesaj:
Sunt interesat de oferta cu ID: 966
Cod: * **TYUACI**

Descriere teren

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan, in Suceava. Terenul este in suprafata de 1700 mp, din care 1000mp este platou si 700mp coasta si are deschiderea de 20 ml. Apa si curentul sunt pe teren, iar canalul si gazul sunt la 50m. Pretul este de 105000 euro. Pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati.Tel: 0728 218212/ 0330 802122 .

ID Oferta: 966

Pret Vanzare:	€ 105,000
Zona:	Zamca
Suprafata:	1700 mp
Reper:	Serpentine
Fronturi:	1
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	20 ml
Tip teren:	Construibil



Acces teren: Auto
Strazi: Asfaltate
Pretabil: Case / vile
Actualizat la: 20 mai 2023
Numar de afisari: 2493

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

Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava ID:EC16 data: 16-03-2023

Marasesti in zona Scala

19 700 €

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 226 mp
- » front stradal 23 m

UTILITATI

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

ALTE INFORMATII

Teren in zona centrala cu acces la toate utilitatile.

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-60438.html>

FISA TEREN

Data raport: 20.06.2023	
Curs BNR 1Euro = 4.9596	
Fisa Teren	Cojocariu Florin
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Narciselor, nr. 30A
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Zamca
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	31
Destinatie/Utilizare:	Teren arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	4 m
Raport laturi:	1.94
Topografie:	Plan
Alte elemente	Fara
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.proactivbusiness.ro	www.prima-imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		48,500	105,000	19,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		97.00	61.76	87.17
Suprafata teren mp		500	1,700	226
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Zamca	Intravilan Suceava, zona mediana Zamca	Intravilan Suceava, zamca zona Serpentine	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Teren 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	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	31	500	1,700	226
Front stradal:	4.00 m	35 m	28 m	28 m
Raport laturi:	1.94	0.41	2.17	0.29
Topografie:	Plan	plan	plan/panta	plan
Alte elemente	Fara	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	31		500	1,700	226
Pret oferta/vanzare €/mp			97	62	87
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-10%	-15%
	Abs		-19	-6	-13
Pret ajustat €			78	56	74
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			78	56	74
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			78	56	74
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			78	56	74
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			78	56	74
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			78	56	74
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona mediana Zamca	Intravilan Suceava, zona mediana Zamca	Intravilan Suceava, zamca zona Serpentine	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala
Ajustari	%		0%	15%	-10%
	Abs		0	8.34	-7
Acces:		direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		Teren arabil	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-8	-6	-7
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%

	Abs	0	0	0
Suprafata (mp):	31	500	1,700	226
Ajustari	%	15%	20%	10%
	Abs	12	11	7
Front stradal:	4.00 m	35	28	28
Raport laturi:	1.94	0.41	2.17	0.29
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan/panta	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	Fara	fara	fara	fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		81.48	69.49	66.68
Ajustare totală netă €		4	14	-7
Ajustare totală netă (%)		5%	25%	-10%
Ajustare totală brută €		19	25	22
Ajustare totală brută (%)		25.00%	45.00%	30.00%
Numar ajustari		2	3	3
Valoare estimata (€)	2,500 €			
Valoare estimata (€/mp)	81.48			
Valoare estimata (lei)	12,400 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A