



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

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

PROIECT

### HOTĂRÂRE

**privind acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, proprietarului construcției amplasată pe această parcelă de teren**

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 40 611 din 19.10.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 40 612 din 19.10.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil;

Ca urmare a adresei, înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 36361 din 25.09.2023;

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.

### HOTARASTE:

**Art.1.** Se aproba acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 8 mp (p.c.59816 ), situată în Suceava, strada Mihai Viteazul nr.13, teren proprietate privată a municipiului Suceava, ocupat de balconul proprietate a solicitanților, construit în baza autorizației de constuire nr. 2 din 15.01.1991.

**Art.2.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Mihai Viteazul nr.13, bl.B13, sc.B, ap.9, teren ocupat de o construcție ridicată în baza Autorizației de Construire nr.2 din 15.01.1991.

**Art. 3.(1)**Se aprobă valoarea folosinței terenului -superficia, la nivelul sumei de 5500 lei, respectiv 1100 euro, cu recuperarea acesteia la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință

(2) Dreptul de folosință se acordă pe o perioadă de 49 ani, cu începere de la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

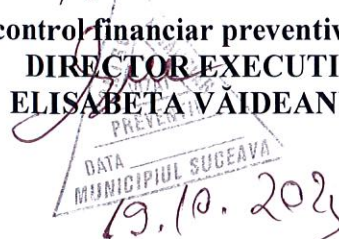
**Art. 3.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI  
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză control financiar preventiv propriu  
DIRECTOR EXECUTIV  
ELISABETA VAIDEANU







**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

**[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)**

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 4061 din 19.10.2023

### 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".

Și în conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Potrivit art. 697, alin. (1) “În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Domnii Petre Sorin Alexandru și Petre Cezara Manuela, în calitate de proprietari ai construcției situată în Suceava, strada Mihai Viteazul nr.13, bl.B13, sc.B 9, ap.9, au solicitat, prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 36361 din 25.09.2023, acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 8 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava ocupat de balconul construit în baza Autorizației de construire nr. 2 din 15.01.1991.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava ocupat de construcția existentă.

Conform celor de mai sus, propun acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 8 mp (p.c 59816), teren proprietate privată a municipiului Suceava, ocupat de balconul proprietatea domnilor Petre Sorin Alexandru și Petre Cezara Manuela, construit în baza Autorizației de construire nr. 2 din 15.01.1992.

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 5500 lei, respectiv 1100 euro.

Considerăm oportun ca indemnizația stabilită în baza raportului de evaluare să fie recuperată la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Mihai Viteazul nr.13, bl.B13, sc.B 9, ap.9 este prezentat în anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință

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







# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 404/2 din 19.10.2023



## RAPORT DE SPECIALITATE

Dnii. Petre Sorin Alexandru și Petre Cezara Manuela, în calitate de proprietari ai construcției situată în Suceava, strada Mihai Viteazul nr.13, bl.B13, sc.B 9, ap.9, au solicitat, prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 36361 din 25.09.2023, acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 8 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava ocupat de balconul construit în baza Autorizației de construire nr. 2 din 15.01.1991.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință asupra terenului proprietate a municipiului Suceava ocupat de construcția existentă.

În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficial se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialul se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Potrivit art. 697, alin. (1) “În cazul în care superficialul s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialul, titularul dreptului de superficial datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

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 5500 lei, respectiv 1100 euro.

Considerăm oportun ca indemnizația stabilită în baza raportului de evaluare să fie recuperată la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Mihai Viteazul nr.13, bl.B13, sc.B 9, ap.9 este prezentat în anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință

Față de cele menționate mai sus propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în formă redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV  
Camelia Damian

ȘEF SERVICIU  
Floarea Țurcanu

AR  
TARIMONAY

Procedura de  
insusirea actelor  
de autorizare



NR: 36361  
DATA: 25/09/2023  
COD: 268CE  
NUL

Comuni Pămar, 36361

- nu  
selectăm  
chiar

Subscriemății Petre Sorin Alexandru și soția  
Irina Corina Mămăla, cu domiciliul în Strada  
Mihai Viteazul Nr. 13, Bloc 13, Scara B, Apart 9,  
Suceava, prin prezenta noastră înaintăm înțelegeră  
pentru suprafața de 5 metri aferentă balconului  
situat (la apartamentul nostru) pe Strada Mihai  
Viteazul Nr. 13, Bloc 13, Scara B, Apart. 9, Suceava,  
cu rugămintea de a promova sau material de  
Consiliu local un drept de folosință a  
terenului de sub balcon. Totodată voi  
înaintăm și contractul de donație Nr. 1120  
din 22 septembrie 2023. Balconul a fost  
dobândit de la părinții noștri Petre George  
și Petre Florica.

Petre Sorin Alexandru  
Tel

Pămar, 25.09.2023

Procedura

Tel. 0742-050-201





**DUPLICAT**

## CONTRACT DE DONAȚIE

Intre:

- Subsemnații soții **PETRE GHEORGHE** (CNP 1350921335003) și **PETRE FLORICA** (CNP 2410205335003) domiciliați în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, fără ascendenți în viață și cu doi descendenți, în calitate de donatori,-----
- Subsemnatul **PETRE SORIN - ALEXANDRU** (CNP 1641022335005) domiciliat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, în calitate de donatar-----
- Subsemnata **PETRE IRINA-CEZARA-MANUELA** (CNP 2660312334997) domiciliată în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, în calitate de donatară a intervenit prezentul:-----

contract de donație:

Noi: **PETRE GHEORGHE** și **PETRE FLORICA**, DONĂM cu scutire de raport, în indiviziune și în cote de 1/2 pentru fiecare: fiului nostru **PETRE SORIN - ALEXANDRU** și fiicei noastre **PETRE IRINA-CEZARA-MANUELA**, următoarele bunuri imobile:

- **BOXA** aferentă apartamentului nr. 9, în suprafață construită de 6,84 mp, situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, jud. Suceava, identic cu nr. cadastral: top: 2583/IX/B – boxă înscrisă în **CFE 37271-C1-U12 Suceava**, provenită prin conversia cărții funciare pe hârtie nr. CF vechi: 7517 Suceava, împreună cu cota parte indiviză din părțile și dependențele comune ale imobilului, și toate drepturile asupra cotei părți aferente din terenul pe care se află construit blocul, dobândită prin cumpărare în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 616/31-10-1990 emis de IJGCL Suceava și înscrisă în cartea funciară cu încheierea nr. 1493/07-07-1992.-----
- **BALCONUL** aferent apartamentului nr. 9, în suprafață construită de 8 mp, situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13, identic cu nr. cadastral **59816-C1** înscrisă în **CFE 59816 Suceava**, construit pe terenul proprietatea Municipiului Suceava – domeniul privat în baza Hotărârii privind apartenența la domeniul privat al mun. Suceava nr. 318/31-08-2023 emisă de Consiliul Local al mun. Suceava și a adevărîței nr. 33884/15-09-2023 emise de Primăria mun. Suceava – Serviciul Patrimoniu, balconul dobândit prin construcție în baza autorizației de construcție nr. 2/15-01-1991 emisă de Primăria Suceava și înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 66179/15-09-2023 a OCPI Suceava.-----

Subsemnații donatori, declarăm că nu suntem în nici una din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a dona și că imobilele ce formează obiectul prezentului înscris nu sunt clasate ca monumente istorice, ansamblu sau sit arheologic, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu fac obiectul unui patrimoniu de afecțaiune.-----

Subsemnații donatori, declarăm că imobilele care fac obiectul prezentului contract de donație sunt în proprietatea noastră, nu au fost înstrăinate, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare - cumpărare a acestor imobile, nici un terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilele sau părți din acestea (sau orice drept asupra acestora în tot sau în parte), nu sunt sechestrate, nu sunt grevate de sarcini și urmăriri de orice natură, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu au fost scoase din circuitul civil și nu sunt grevate de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, așa cum rezultă din extrasele de cartea funciară pentru autentificare nr. 67281 și 67283 din data 20-09-2023 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, ceea ce nu îi exonerează pe donatori de răspunderea pentru evicțiune.-----

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 137200 eliberat la data de 21-09-2023 de către Primăria mun. Suceava.-----

Cod verificare



100156685081

Incheiere Nr. 66179 / 15-09-2023



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

Dosarul nr. 66179 / 15-09-2023

## INCHEIERE Nr. 66179

**Inspector:** ANCA-IULIANA PINTEALA

**Registrator:** AURORA SAVU

**Asistent registrator:** LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de PETRE GHEORGHE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.adeverintă nr. 33884/15-09-2023 emis de Primăria municipiului Suceava;  
-Act Administrativ nr.autorizație pentru executare de lucrări nr. 2/15-01-1991 emis de Primăria municipiului Suceava;  
-Act Administrativ nr.hotărâre nr. 318/31-08-2023 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;  
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu documentul de plata:  
-Dovada plata card online nr.6424/15-09-2023 in suma de 120,Dovada plata card online nr. 6475/19-09-2023 in suma de 480  
pentru serviciul avand codul 211  
Vazand referatul asistentului registrator

## DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:  
- imobilul cu nr. cadastral 59816  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59816 UAT Suceava;  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea PETRE GHEORGHE, PETRE FLORICA, bun comun, în devălmășie, sub B.2 din cartea funciara 59816 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

PETRE GHEORGHE  
MUNICIPIUL SUCEAVA



\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,  
20-09-2023

Registrator,  
AURORA SAVU

Asistent Registrator,  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Inspector,  
ANCA-IULIANA PINTEALA

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

Nr. cerere 66179  
Ziua 15  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100156685081



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59816 Suceava

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59816	8	Teren împrejmuit; ocupat integral de clădirea C1

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>66179 / 15/09/2023</b>	
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 318, din 31/08/2023 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. adeverință nr. 33884, din 15/09/2023 emis de Primăria municipiului Suceava;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat
Act Administrativ nr. autorizație pentru executare de lucrări nr. 2, din 15/01/1991 emis de Primăria municipiului Suceava;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>PETRE GHEORGHE</b> 2) <b>PETRE FLORICA</b> , bun comun, în devălmășie

### C. Partea III. SARCINI .

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



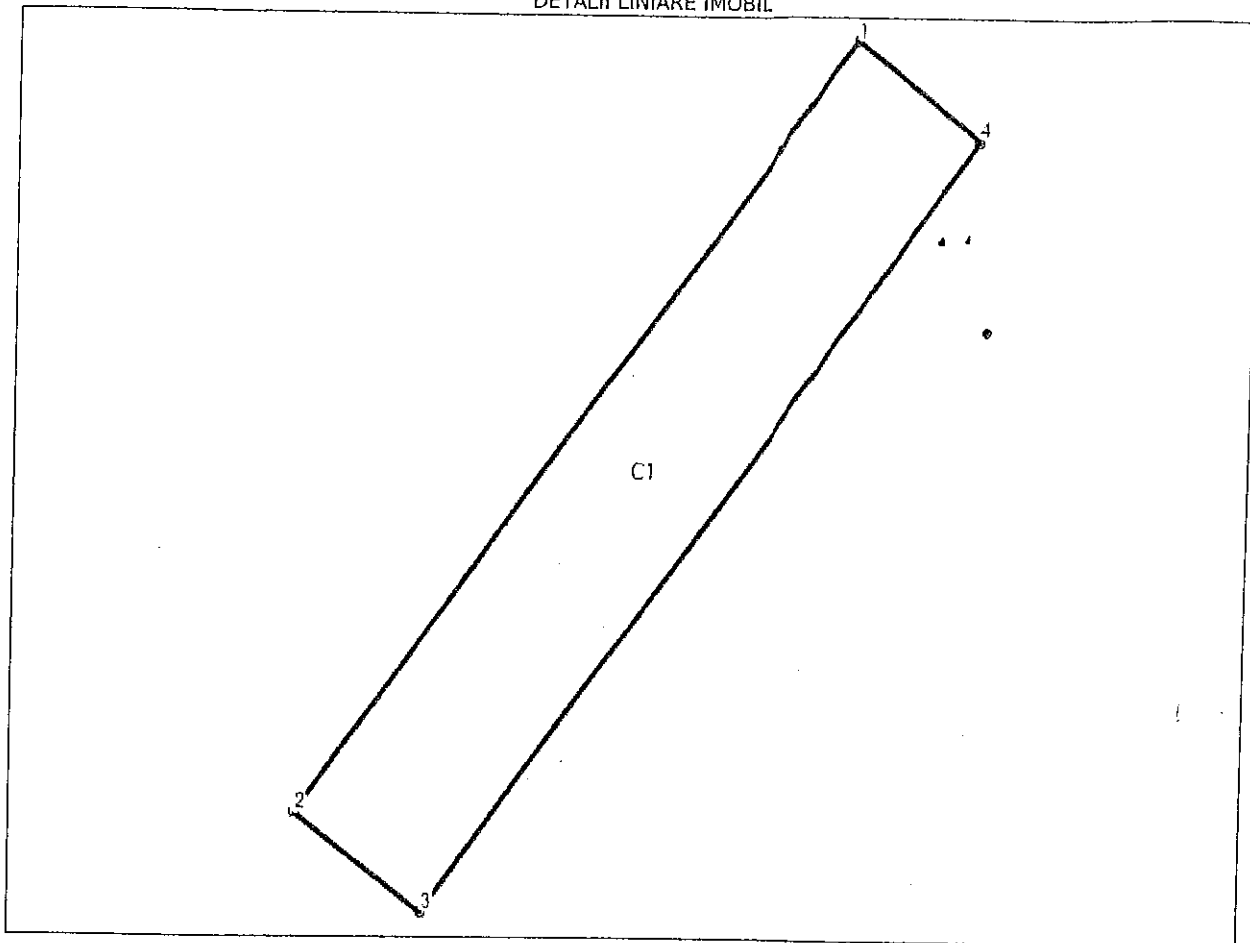
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59816	8	ocupat integral de clădirea C1

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; balcon aferent ap. nr. 9, sc. 8, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	1.2
3	4	7.0
4	1	1.199

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

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

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

S-a achitat tariful de 600 RON, -Dovada plata card online nr.6424/15-09-2023 în suma de 120, Dovada plata card online nr.6475/19-09-2023 în suma de 480, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
19-09-2023

Asistent Registrator,  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Referent,

Data eliberării,

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

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)





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

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

Nr.cerere	66179
Zluc	15
Luna	09
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 59816 / UAT Suceava**

TEREN Intravilan

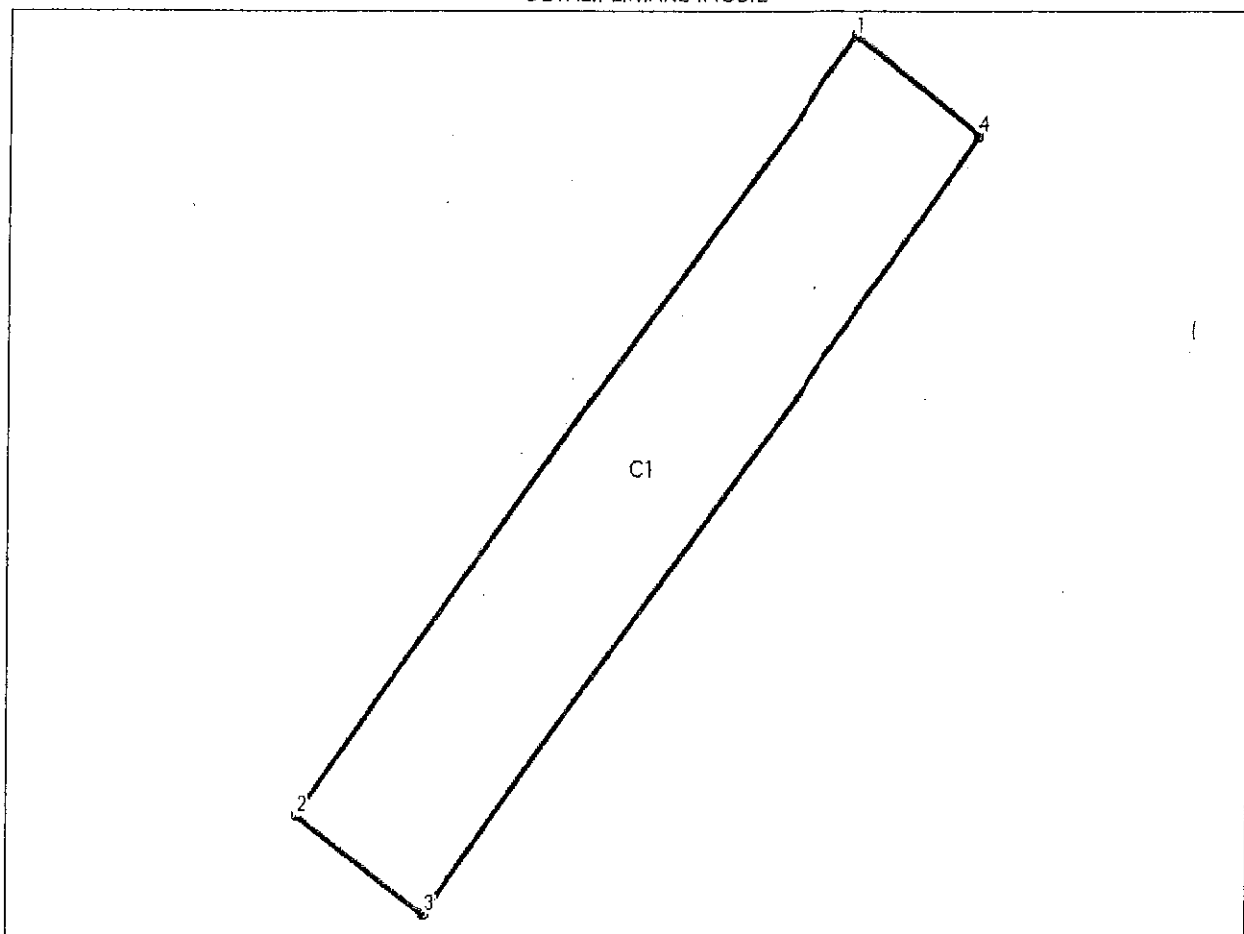
Adresa: Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
59816	8	ocupat integral de clădirea C1

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	8			
<b>TOTAL:</b>			<b>8</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	constructii anexa	8	Cu acte	balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	1.2
3	4	7.0
4	1	1.199

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 19-09-2023

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

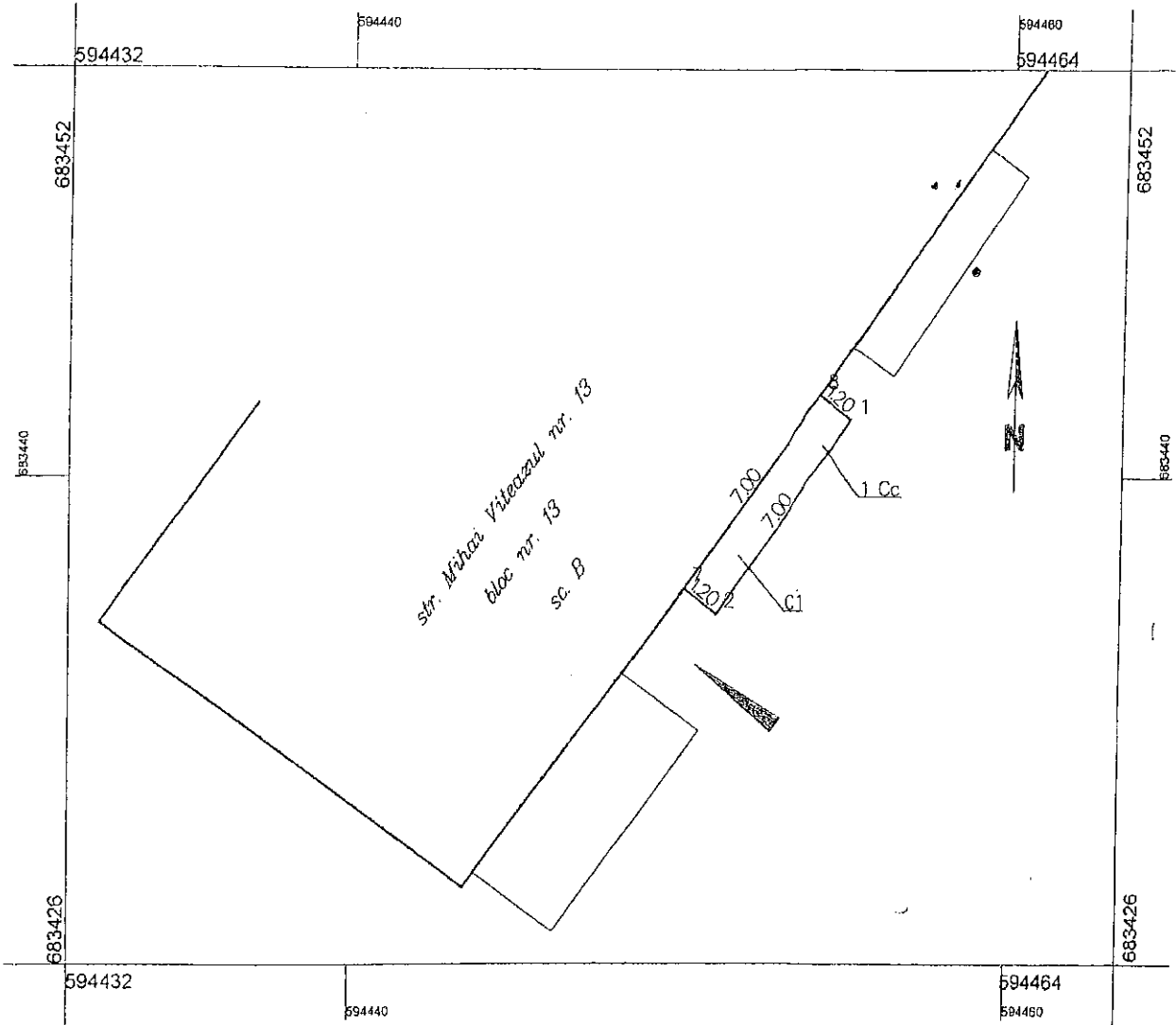
Consilier/Inspector de specialitate,

**ANCA-IULIANA PINTEALA**

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59816	8.40	<b>str. Mihai Viteazul nr. 13, intravilan Suceava</b>
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		<b>SUCEAVA</b>

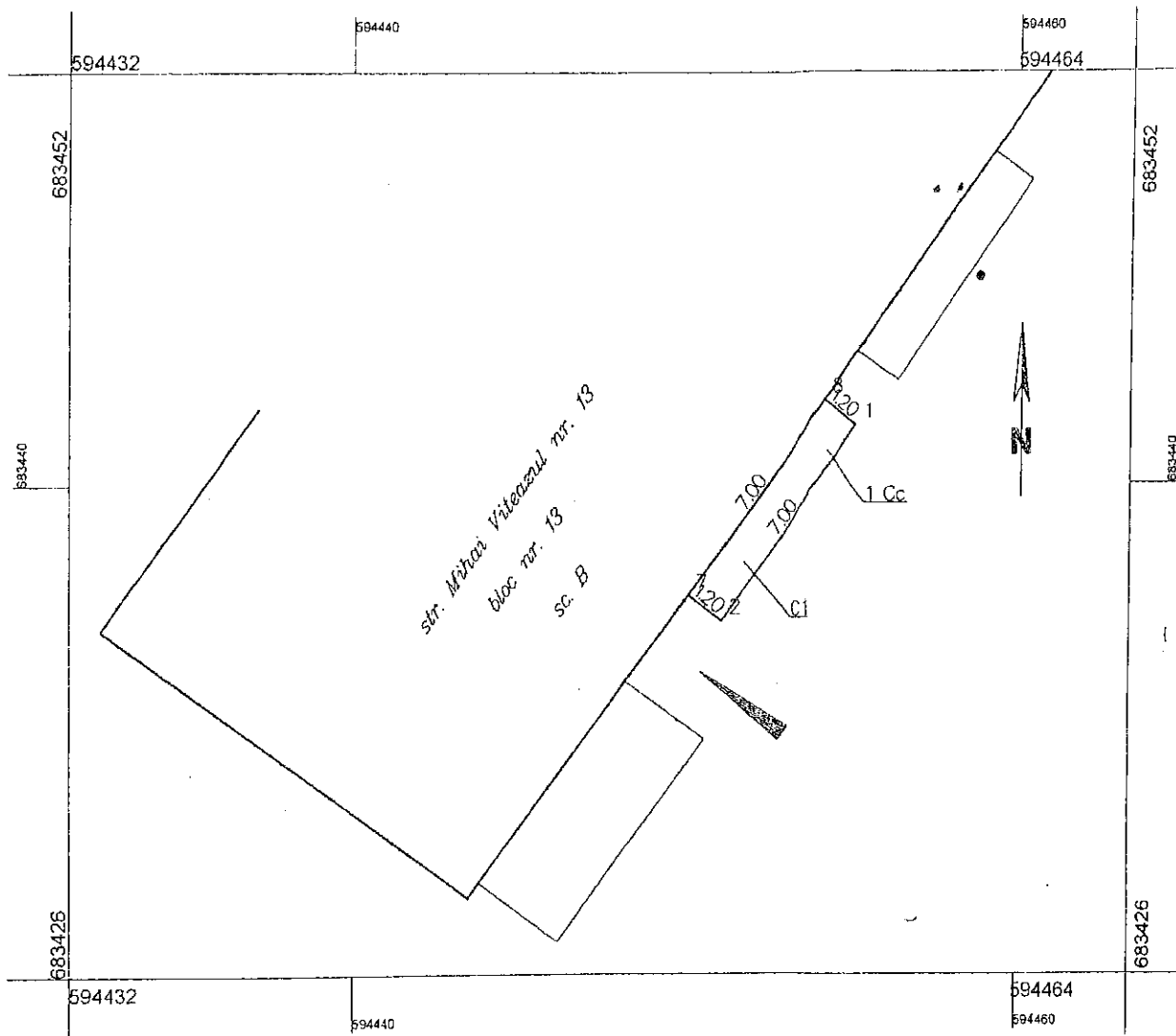


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	8.40	ocupat integral de clădirea C1
Total		8.40	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	8.40	balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13,
		8.40	1991, SD = 8.40 mp
Suprafața totală măsurată a imobilului = 8.40 mp			
Suprafața din act = 8.40 mp			
<b>Executant .....PFA PETRE GHEORGHE.....</b> Aut. Seria RO-SV-F Nr. 0007 (nume, prenume) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data.....15.09.2023.....		<b>Inspector</b> Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data: 2023.09.19 09:31:26 +03'00'	

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59816	8.40	str. Mihai Viteazul nr. 13, intravilan Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	8.40	ocupat integral de clădirea C1
Total		8.40	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	8.40	balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13,
		8.40	1991, SD = 8.40 mp
Suprafața totală măsurată a imobilului = 8.40 mp			
Suprafața din act = 8.40 mp			
Executant .....PFA PETRE GHEORGHE..... Aut. Seria RO-SV-F Nr. 0007 (nume, prenume) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data.....15.09.2023..... <small>GHEORGHE PETRE Digitally signed by GHEORGHE PETRE                      Date: 2023.09.15 12:49:33 +02:00</small>		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data: 2023.09.19 09:31:26 +03'00' 66179/2023	



*balcon*

# AUTORIZAȚIE

PENTRU EXECUTARE DE LUCRĂRI

nr. 2 din 15-1-1991

Ca urmare a cererii adresată de ZEROU CATORCITE  
cu sediul in localitatea SUCRAVA strada Mihai Viteazu  
domiciliul nr. 13 județul SUCRAVA înregistrată sub nr. 292  
din 2-1-1991

se autoriză executarea lucrărilor de construcții pentru execuția unui  
balcon, în partea de structură independentă față de clădirea existen-  
tă în spate la nr. 13 de pe strada Viteazu, Balconul va avea dimensiuni  
de 1,20 m x 1,20 m  
pe terenul situat în localitatea SUCRAVA strada  
Mihai Viteazu nr. 13 județul SUCRAVA compuse din :

- a) lucrări de bază fundajii și stâlpii din beton, placă și parapet  
din beton, pardoseli din mozaic și terenzieli exterioare și interioare  
cu spoieli în vinacel.
- b) lucrări provizorii de șantier

Lucrările se vor executa în conformitate cu documentația tehnică vizată de noi spre neschimbare și cu avizele legale, care fac parte integrantă din autorizația de față.

Terenul este proprietatea (în administrarea, folosința Statului Român  
dovedită cu actul nr. 13 din 15-1-1991 eliberat de Consiliul Popular și nu se  
ală în producția agricolă potrivit actului nr. 13 din 15-1-1991

Proiectul este întocmit de S.P. SUCRAVA  
cu sediul în str. 3-cd-1 Mei nr. 1

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este conform devizului  
(evaluării) de lei 30.000

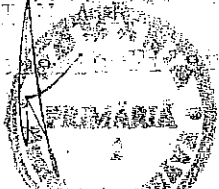
Prezența autorizație este valabilă timp de 12 luni de la data eliberării ei, perioadă în care  
construcția trebuie începută, iar durata execuției lucrărilor nu va depăși 6 luni de la  
începere.

Nerespectarea prevederilor autorizației de față, inclusiv a documentației — vizată — care a  
stat la baza eliberării ei se va urmări conform prevederilor legii

PREȘEDINTELE

Ing. Popescu

1991



SECRETAR,

*duy*  
Vicepreședinte

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

## TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,  
la data de : 10 Octombrie 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**



- Octombrie 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 curți construcții în suprafața de 8 mp.) la data de 10.10.2023 pentru un curs BNR de 4,9631 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. Mihai Viteazul, nr. 13, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	<b>Teren intravilan curți construcții în suprafața de 8 mp, Nr. cadastral parcela 59816 /UAT Suceava</b>	<b>5.500</b>	<b>1.100</b>

### 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 vanzarii.

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 8 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, central, str. Mihai Viteazul, nr. 13, 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

10.10.2023

## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 07.10.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului. Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii). Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar. Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

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

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

- Situația juridică a proprietății imobiliare, 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](http://www.multecase.ro)
  - [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
  - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
  - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
  - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://www.anunturi.bizcaf.ro)

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



## **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.

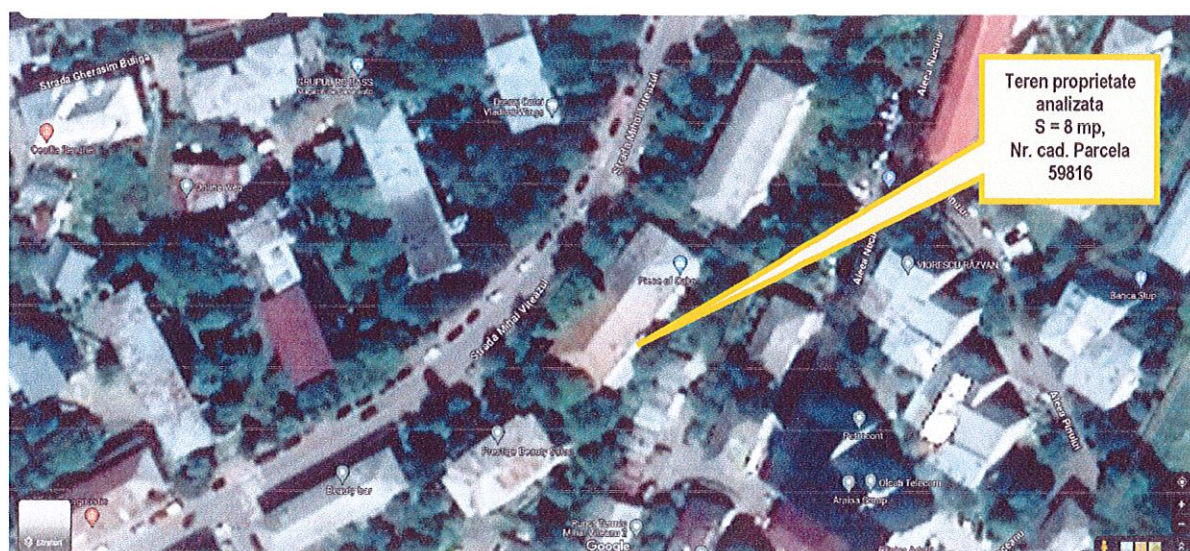
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - BALCON).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 66179/15.09.2023 CF Nr. 59816/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitarea imobilului;
  - Autorizatie de construire nr. 2/15.01.1991.
  - Plan de amplasament.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren construit (balcon).



### 2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces indirect din str. Str. Mihai Viteazul, la nr. 13 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la b-dul 1 Mai.
- 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 curti constructii (o parcela in suprafata totala de 8 mp.) pe care este edificat un balcon.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – cu acces de pe trotuar.  
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 – Blocul nr. 13;
  - La S - Alee;
  - La E – Trotuar;
  - La V - Trotuar.

### 4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none"><li>• Imbunatatiri</li></ul>	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (construit – pe teren este edificat un balcon). 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 – Mihai Viteazul 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 84 - 600 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 mediana Suceava**

Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)	
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-investitie-teren-intravilan-zona-centrala-IDvkgS.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-investitie-teren-intravilan-zona-centrala-IDvkgS.html</a>	Suceava, central str. Mihai Viteazu	585000	1060	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	12	551.89	
<a href="https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-marasesti-suceava-4455.html">https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-marasesti-suceava-4455.html</a>	Suceava, semicentral, zona Marasesti	200000	500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	8	400.00	
<a href="https://homezz.ro/teren-intravilan-zona-ultracentrala-3390490.html">https://homezz.ro/teren-intravilan-zona-ultracentrala-3390490.html</a>	Suceava, zona Mihai viteazu, Colegiul Petru Rares	734400	1224	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	30	600.00	
<a href="https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz120676tv">https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz120676tv</a>	Suceava, semicentral, zona Marasesti	19000	226	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	10	84.07	
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-bloc-IDpU1q.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-bloc-IDpU1q.html</a>	Suceava, semicentral, str. Stefan Dracinschi	112000	459	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in zona	17	244.01	
						<b>Media</b>	<b>376</b>
						<b>Minim</b>	<b>84.00</b>
						<b>Maxim</b>	<b>600.00</b>

**3.5 Analiza echilibrului pietei specifice**

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

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

Estimarea atractivitatii: Comparand 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 2021/2022 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 rezidentiala).**

## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (teren curți construcții) cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

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

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



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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 54,5%).

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

**1.100 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 judecări corecte.

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

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

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

#### **Abordarea prin piata**

**1.100 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:

**1.100 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 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 în 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 conținutului 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



**DUPLICAT**  
**CONTRACT DE DONAȚIE**

Între:

- Subsemnații soții **PETRE GHEORGHE** (CNP 1350921335003) și **PETRE FLORICA** (CNP 2410205335003) domiciliați în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, fără ascendenți în viață și cu doi descendenți, în calitate de donatori,-----
- Subsemnatul **PETRE SORIN - ALEXANDRU** (CNP 1641022335005) domiciliat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, în calitate de donatar-----
- Subsemnata **PETRE IRINA-CEZARA-MANUELA** (CNP 2660312334997) domiciliată în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, județul Suceava, în calitate de donatară a intervenit prezentul:-----

contract de donație:

Noi: **PETRE GHEORGHE** și **PETRE FLORICA**, DONĂM cu scutire de raport, în indiviziune și în cote de 1/2 pentru fiecare: fiului nostru **PETRE SORIN - ALEXANDRU** și ficei noastre **PETRE IRINA-CEZARA-MANUELA**, următoarele bunuri imobile:

- **BOXA** aferentă apartamentului nr. 9, în suprafață construită de 6,84 mp, situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13, bl. 13, sc. B, ap. 9, jud. Suceava, identic cu nr. cadastral: top: 2583/IX/B – boxă înscrisă în CFE 37271-CI-UI2 Suceava, provenită prin conversia cărții funciare pe hârtie nr. CF vechi: 7517 Suceava, împreună cu cota parte indiviză din părțile și dependențele comune ale imobilului, și toate drepturile asupra cotei părți aferente din terenul pe care se află construit blocul, dobândită prin cumpărare în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 616/31-10-1990 emis de IJGCL Suceava și înscrisă în cartea funciară cu încheierea nr. 1493/07-07-1992,-----
- **BALCONUL** aferent apartamentului nr. 9, în suprafață construită de 8 mp, situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13, identic cu nr. cadastral 59816-CI înscrisă în CFE 59816 Suceava, construit pe terenul proprietatea Municipiului Suceava – domeniul privat în baza Hotărârii privind apartenența la domeniul privat al mun. Suceava nr. 318/31-08-2023 emisă de Consiliul Local al mun. Suceava și a adeverinței nr. 33884/15-09-2023 emise de Primăria mun. Suceava – Serviciul Patrimoniu, balconul dobândit prin construcție în baza autorizației de construcție nr. 2/15-01-1991 emisă de Primăria Suceava și înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 66179/15-09-2023 a OCPI Suceava,-----

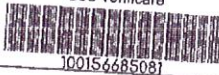
Subsemnații donatori, declarăm că nu suntem în nici una din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a dona și că imobilele ce formează obiectul prezentului înscris nu sunt clasate ca monumente istorice, ansamblu sau sit arheologic, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu fac obiectul unui patrimoniu de afecțaiune.

Subsemnații donatori, declarăm că imobilele care fac obiectul prezentului contract de donație sunt în proprietatea noastră, nu au fost înstrăinate, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare - cumpărare a acestor imobile, nici un terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilele sau părți din acestea (sau orice drept asupra acestora în tot sau în parte), nu sunt sechestrate, nu sunt grevate de sarcini și urmări de orice natură, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu au fost scoase din circuitul civil și nu sunt grevate de vreo clauză de inalienabilitate sau inesizabilitate legală sau convențională, așa cum rezultă din extrasele de cartea funciară pentru autentificare nr. 67281 și 67283 din data 20-09-2023 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, ceea ce nu îi exonerează pe donatori de răspunderea pentru evicțiune,-----

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 137200 eliberat la data de 21-09-2023 de către Primăria mun. Suceava,-----



Cod verificare



100156685081

Incheiere Nr. 66179 / 15-09-2023



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

Dosarul nr. 66179 / 15-09-2023

**INCHEIERE Nr. 66179**

**Inspector:** ANCA-IULIANA PINTEALA

**Registrator:** AURORA SAVU

**Asistent registrator:** LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de PETRE GHEORGHE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.adeverință nr. 33884/15-09-2023 emis de Primăria municipiului Suceava;  
-Act Administrativ nr.autorizație pentru executare de lucrări nr. 2/15-01-1991 emis de Primăria municipiului Suceava;  
-Act Administrativ nr.hotărâre nr. 318/31-08-2023 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;  
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu documentul de plata:  
-Dovada plata card online nr.6424/15-09-2023 in suma de 120,Dovada plata card online nr. 6475/19-09-2023 in suma de 480 pentru serviciul avand codul 211  
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:  
- imobilul cu nr. cadastral 59816  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59816 UAT Suceava;  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea PETRE GHEORGHE, PETRE FLORICA, bun comun, în devălmășie, sub B.2 din cartea funciara 59816 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**  
PETRE GHEORGHE  
MUNICIPIUL SUCEAVA



*Incheiere Nr. 66179 / 15-09-2023*

*\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef*

Data soluționării,  
20-09-2023

Registrator,  
AURORA SAVU

Asistent Registrator,  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Inspector,  
ANCA-IULIANA PINTEALA

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59816 Suceava

Nr. cerere	66179
Ziua	15
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
 100154485081



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59816	8	Teren împrejmuit; ocupat integral de clădirea C1

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:8 mp; S. construită desfasurata:8 mp; balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>66179 / 15/09/2023</b>		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 318, din 31/08/2023 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. adeverință nr. 33884, din 15/09/2023 emis de Primăria municipiului Suceava;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat		
Act Administrativ nr. autorizație pentru executare de lucrări nr. 2, din 15/01/1991 emis de Primăria municipiului Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) <b>PETRE GHEORGHE</b>		
2) <b>PETRE FLORICA</b> , bun comun, în devălmășie		

**C. Partea III. SARCINI**

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





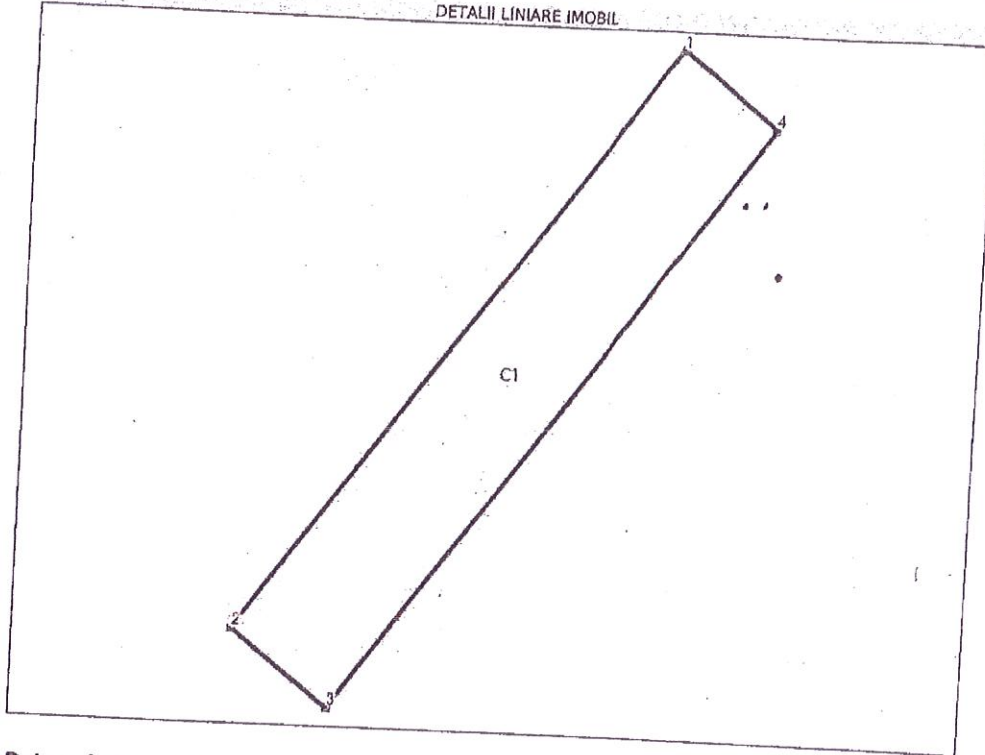
Carte Funciară Nr. 59816 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59816	8	ocupat integral de clădirea C1

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; balcon aferent ap. nr. 9, sc. B. bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	1.2
3	4	7.0
4	1	1.199

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1



*Carte Funciară Nr. 59816 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava*

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 600 RON, -Dovada plata card online nr.6424/15-09-2023 în suma de 120, Dovada plata card online nr.6475/19-09-2023 în suma de 480, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
19-09-2023

Asistent Registrator,  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 59816 / UAT Suceava



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

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

Nr.cerere	66179
Ziua	15
Luna	09
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 59816 / UAT Suceava**

TEREN Intravilan

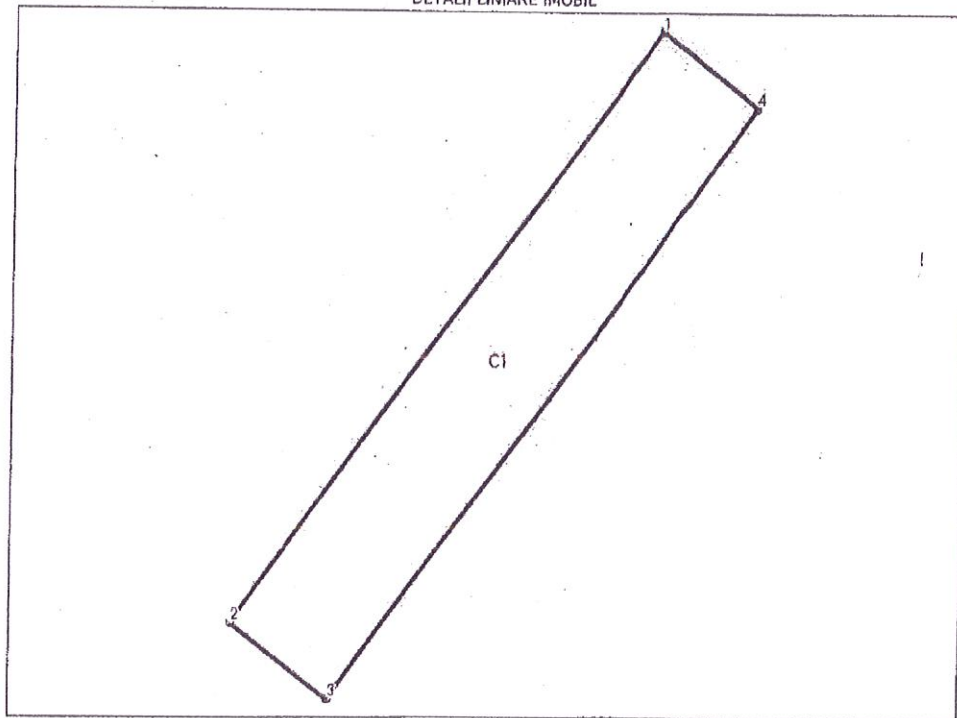
Adresa: Loc. Suceava, Str Mihai Viteazul, Nr. 13, Jud. Suceava

Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
59816	8	ocupat integral de clădirea C1

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

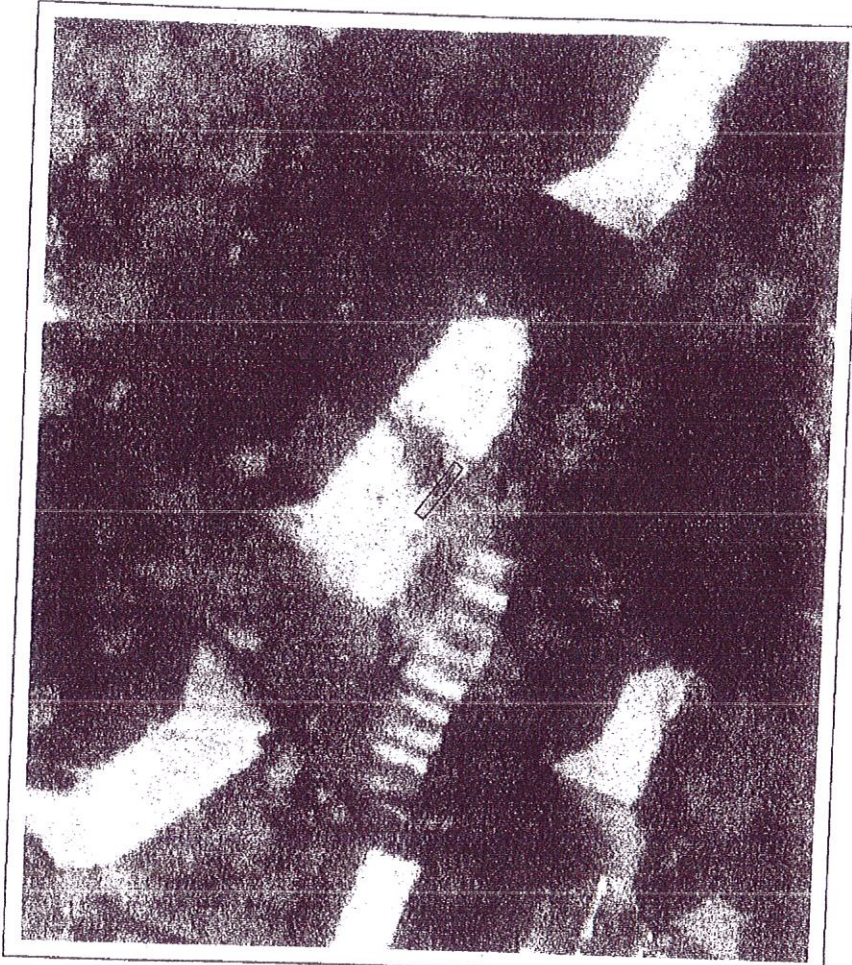
DETALII LINIARE IMOBIL







Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 59816 / UAT Suceava  
**incadrare in zonă**  
**scara 1:500**



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

Pagina 2 din 3



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 59816 / UAT Suceava*

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8			
<b>TOTAL:</b>			8			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59816-C1	construcții anexa	8	Cu acte	balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13, 1991

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	7.0
2	3	1.2
3	4	7.0
4	1	1.199

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 19-09-2023  
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

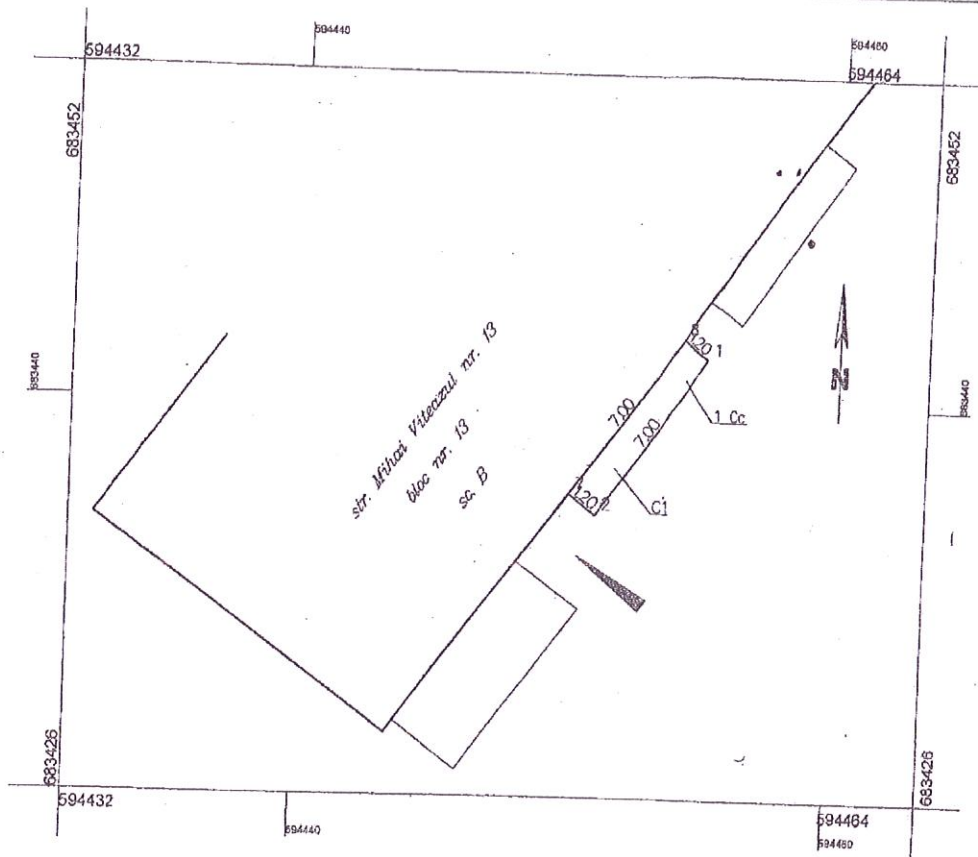
**ANCA-IULIANA PINTEALA**



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59816	8,40	str. Mihai Viteazul nr. 13, intravilan Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	8,40	
Total		8,40	ocupat integral de clădirea CI
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CA	8,40	balcon aferent ap. nr. 9, sc. B, bl. 13, str. M. Viteazul nr. 13,
		8,40	1991, SD = 8,40 mp
Suprafața totală măsurată a imobilului = 8,40 mp			
Suprafața din act = 8,40 mp			
Executant .....PFA PETRE GHEORGHE..... Aut. Seria RO-SV-F Nr. 0007 (nume, prenume) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data.....15.09.2023.....		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data: 2023.09.19 09:31:26 +03'00'	





*balcon*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
CONSILIUL POPULAR AL  
COMITETUL (BIROUL) EXECUTIV

# AUTORIZAȚIE

PENTRU EXECUTARE DE LUCRĂRI

nr. 2 din 15-7-1991

Ca urmare a cererii adresată de PETRU GHEORGHE

cu sedii in localitatea SUCEAVA strada Mihai Viteazul  
domiciliul

nr. 13 județul SUCEAVA înregistrată sub nr. 292

din 01.10.1981 se autorizează executarea lucrărilor de construcții pentru execuția unui  
balcon, la parter ca structură independentă față de clădirea existentă  
în spate bl. nr. 13 de pe str. M. Viteazul, Balconul va avea dimensiuni  
de 1,20 x 7,00 m.

pe terenul situat în localitatea SUCEAVA strada  
Mihai Viteazul 13 județul SUCEAVA compuse din:

- a) lucrări de bază fundatiile și stâlpii din beton și parapet  
și perdecuți din mozaic și tencuieți exterioare și interioare  
cu spoieți în vinacab.
- b) lucrări provizorii de șantier

Lucrările se vor executa în conformitate cu documentația tehnică vizată de noi spre neschim-  
bare și cu avizele legale, care fac parte integrantă din autorizația de față.

Terenul este proprietatea (în administrarea, folosința Statului Român  
dovedită cu actul nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ și nu se  
ală în producția agricolă potrivit actului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Proiectul este întocmit de S.P.J. SUCEAVA  
cu sediul în str. 3-dul I Mei nr. 1

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este conform devizului  
(evaluării) de lei 30.000

Prezenta autorizație este valabilă timp de 12 luni de la data eliberării ei, perioadă în care  
construcția trebuie începută, iar durata execuției lucrărilor nu va depăși 6 luni de la  
începere.

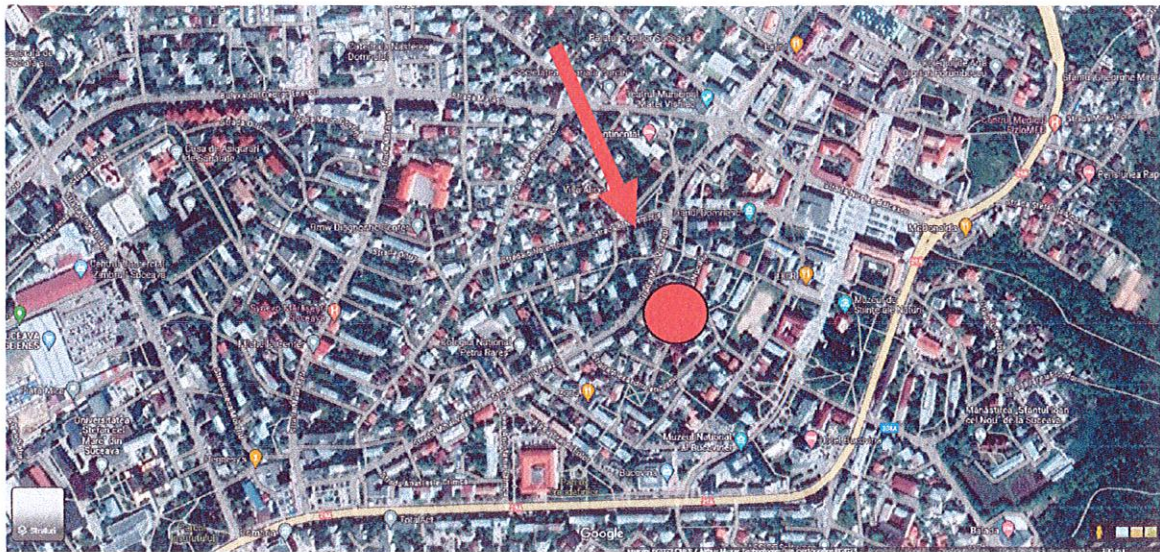
Nerespectarea prevederilor autorizației de față, inclusiv a documentației — vizată — care a  
stat la baza eliberării ei se va urmări conform prevederilor legii

PREȘEDINTE  
Ing. Ecaterina Fîrbeș  
SB/ 2

SECRETAR,  
*duy*  
Victoria Cârș



### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



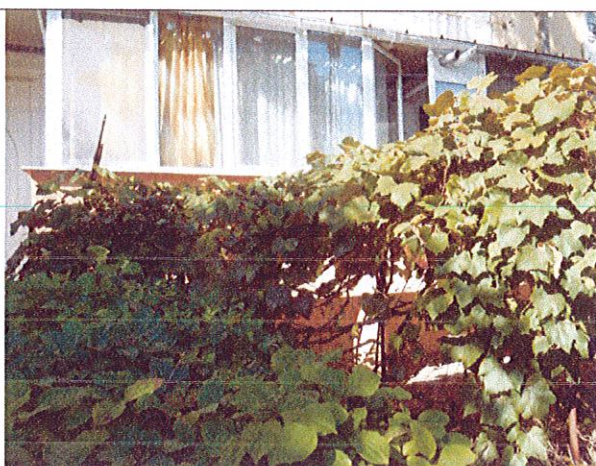


## Anexa 4 – Documentar foto

### Acces si imprejurimi



### Vedere teren subiect






## Anexa 5 – Comparabile teren Comparabila A

storia.ro


[De vânzare](#) ▾ [De închiriat](#) ▾ [Ansambluri rezidențiale](#) ▾ [Companii](#) ▾ [Creditare](#)

[Contul meu](#)
Adaugă anunț


EBYC IMOBILIARE [Arată toate anunțurile](#)

← Înapoi la listă

[Terenuri de vânzare](#) > [Suceava](#) > [Suceava](#) > [Oportunitate Investitie](#) | [Teren intravilan](#) | [Zona Centrala](#)




♥

←

→

EBYC IMOBILIARE

1/2



**Ebyc Imobiliare**  
 Agenție  
 731 afișează numărul

Număr de contact

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000  
 Administratorul acestor date este S.C. OGD Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Oportunitate Investitie | Teren intravilan | Zona Centrala**

Strada Mihai Viteazul, Suceava, Suceava

585 000 €

### Prezentare generală

Suprafață **1.060 m<sup>2</sup>**

Tip teren Tntravilan curti-constructii

Locație Central, str. Mihai Viteazu

Dimensiuni Cere informații

Tip vânzător **agenție**

### Descriere


Va prezentam o oportunitate excelenta de investitie intr-un teren intravilan central, cu o suprafata generoasa de 1060 metri patrati. Acest teren amplasat intr-o zona privilegiata este locatia ideala pentru constructia unui bloc de apartament sau a unei locuinte individuale. Front stradal 12 ml.

Cu un potential urbanistic deosebit, acest teren ofera posibilitatea dezvoltarii unui proiect rezidential de inalta calitate, care sa atraga atat investitorii, cat si potentiali proprietari. Datorita amplasarii sale centrale, beneficiari vor avea acces rapid si facil la toate facilitatile si serviciile din zona, precum magazine, scoli, mijloace de transport in comun.


Indiferent daca sunteti un investitor in cautarea de oportunitati sau o persoana care doreste propria locuinta, acest teren intravilan este alegerea perfecta. Cu potentialul sau de dezvoltare va ofera posibilitatea de a va construi viitorul intr-un mediu urban dinamic si primitor.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-investitie-teren-intravilan-zona-centrala-IDvkgS.html>

## Comparabila B



Agentie Imobiliara Suceava

Logn  Selectati limba ▼

**Adauga oferta ta** ▶

[Home](#)
[Vanzari](#)
[Inchirieri](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Adauga](#)
[Despre](#)
[Contact](#)

Cauta dupa ID

### Teren Intravilan Marasesti T6292



**PROACTIV IMOBILIARE**  
 Partenerul tău de încredere

0330 802122 / 0728 218212  
[www.proactivbusiness.ro](http://www.proactivbusiness.ro)



**Proactiv Imobiliare**  
 0728218212  
[proactivbusiness@gmail.com](mailto:proactivbusiness@gmail.com)

#### Contacteaza agentul

Nume:

Telefon:

E-mail:

Message:

Sunt interesat de oferta cu ID: 4455

Cod:

**Trimite** ▶

#### Descriere teren

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in Marasesti.  
 Terenul este in suprafata de 500 mp si are deschiderea de 8 m.  
 Utilitatii: canalizare, apa, curent si gaz se gasesc la limita proprietatii.  
 Pretul este de 200.000 euro. Suna acum si stabileste o vizionare. Tel: 0740 889607/ 0330 802122.

#### ID Oferta: 4455

**Pret Vanzare:** € 200.000  
 Zona: Marasesti  
 Suprafata: 500 mp  
 Reper:  
 Fronturi: 1  
 Localizare: Intravilan  
 Deschidere: 8 m  
 Strazi: Asfaltate  
 Pretabil: Case / vile  
 Actualizat la: 5 Aprilie 2023  
 Numar de afisari: 285

#### Caracteristici generale

- ✓ Distanța utilități: Pe Teren
- ✓ Alte caracteristici:
- Utilități: Apa, Curent, Gaz, Internet, Telefon

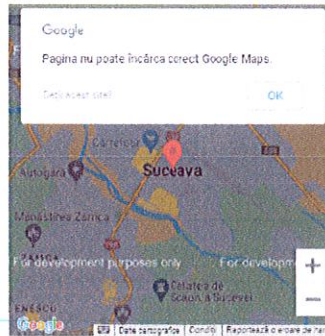
<https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-marasesti-suceava-4455.html>

#### Oferte similare



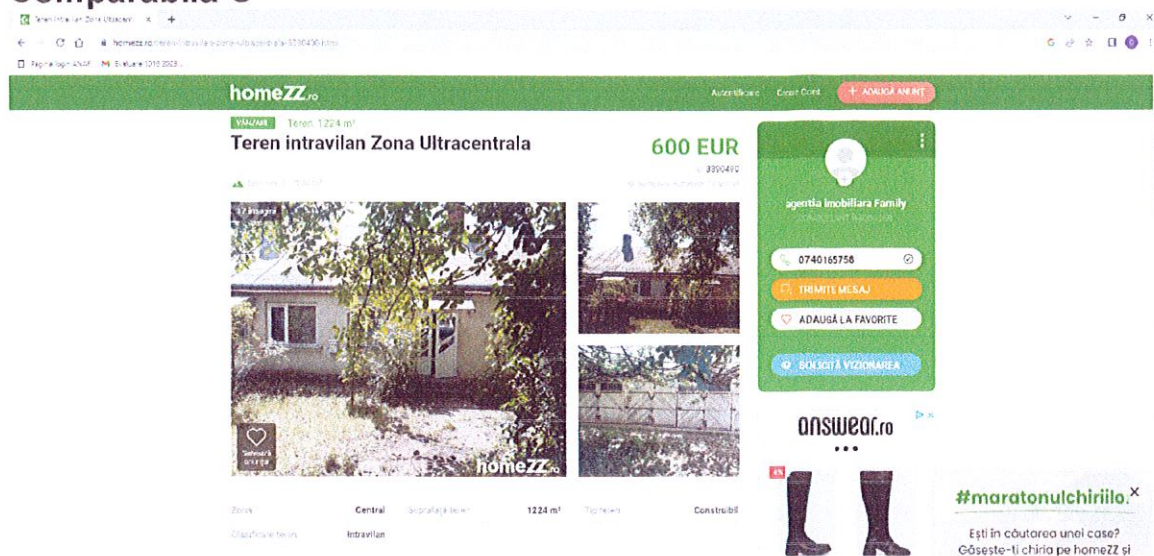
**Teren in Suceava (T-1281)**

105.000EUR





## Comparabila C



The screenshot shows a real estate listing on the homeZZ.ro website. The main title is "Teren intravilan Zona Ultracentrala" with a price of "600 EUR" and ID "3390490". The listing includes several photographs of the property, which is a wooden house on a plot. A sidebar on the right features the contact information for "agentia imobiliara Family" with a phone number "0740165758" and buttons for "TRIMITE MESAJ", "ADAGĂ LA FAVORITE", and "SOLICITĂ VIZIONAREA". Below the listing, there are advertisements for "onswear.ro" (featuring boots) and "#maratonulchiriilo" (a campaign about renting).

Agentia imobiliara Family va ofera spre vanzare 12,24 Ari de teren intravilan in Zona Ultracentrala str. Mihai Viteazu, langa Colegiul Petru Rares, cu toate utilitatile ( apa , canalizare , curent , gaz ), cu deschidere la strada asfaltata de 30 m . Terenul se vinde la pretul de 600 Euro mp . Pe acest teren este construita o casa batraneasca din lemn cu o suprafata de 179 mp . Casa este cu 2 intrari fiind impartita in 2 apartamente , unul cu 2 camere si altul cu 3 camere . In curte mai exista o constructie folosita ca si garaj pentru 4 masini . Pentru cei interesati va rugam sa ne contactati pentru a stabili o vizionare . Casa si terenul sunt intabulate , libere de sarcini . ( ID 1974 ).

<https://homezz.ro/teren-intravilan-zona-ultracentrala-3390490.html>



**BLITZ**

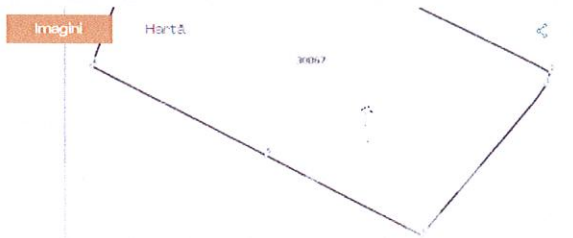
NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFERT

Home » Imobiliare Suceava » Terenuri de vânzare Suceava » Central

**Teren intravilan de 226 mp in Marasesti, Suceava**

 ID: BLITZ120676TV Cartier: Central Preț mp: 84 €  
 Actualizat: 03.10.2023

Calculează prețul



Date referitoare la teren							
Nr.	Regiune	Localitate	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Marasesti	DA	226				

 Lungime Segmente  
 !! Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0.7
2	3	23.106
3	4	19.428
4	5	10.369
5	6	9.222
6	1	19.357

**19.000 €**

TRIMITE OFERTA DE PREȚ


**Cristian Moldovan**  
 Broker II Partner  
 +40 330 233 770  
 office@blitz.ro

 Acest anunț este verificat de către agent

**Te interesează oferta?  
 Programează o vizionare!**

 Nume și prenume 

 Telefon 

 Email 

Dorești să fii contactat în legătură cu oferta BLITZ120676TV din Suceava, zona Central?

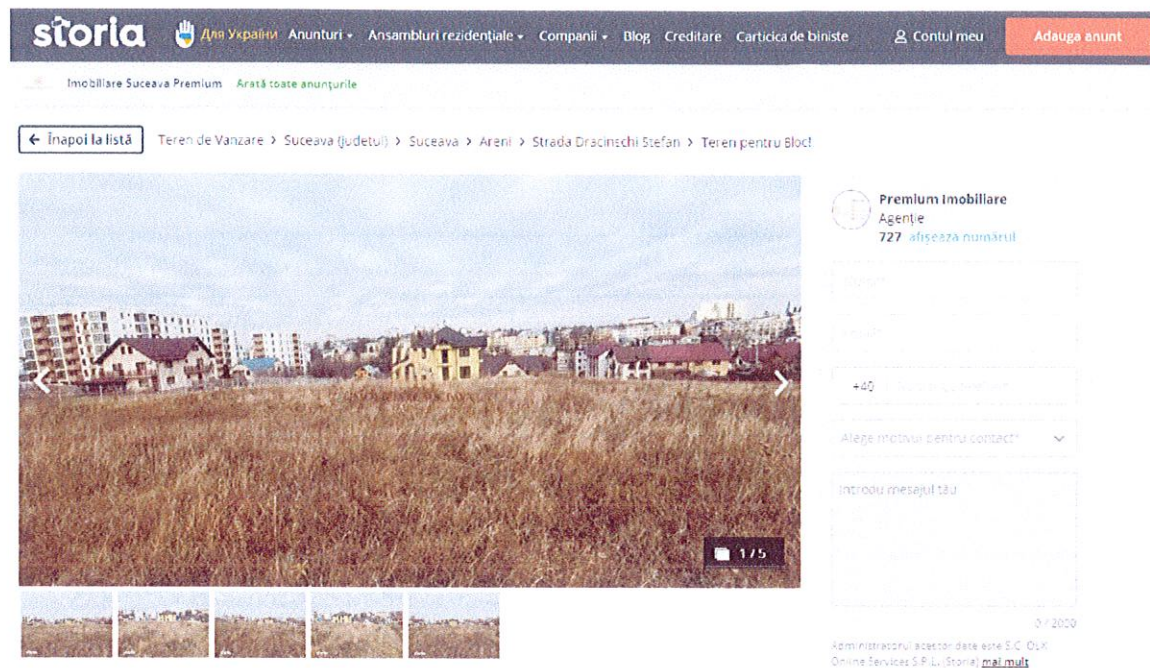
 Sunt de acord cu furnizarea datelor privind preferințele mele cu caracter personal

**Descriere**

Blitz oferă spre vânzare o oportunitate rară în zona centrală a orașului (respectiv, Mărășești) - un teren intravilan cu o suprafață de 226 mp, perfect pentru amenajarea unei parcări, atât de necesară urbei aglomerate.

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz120676tv>

## Comparabila E



The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The main image is a large field of tall, dry grass in the foreground, with a residential development in the background. The listing includes a breadcrumb trail: Teren de Vanzare > Suceava (judetul) > Suceava > Ateni > Strada Dracinschi Stefan > Tereni pentru Bloc. To the right of the main image is a contact form for 'Premium Imobiliare Agentie' with a phone number 727 and a button to 'afiseaza numarul'. Below the main image are five smaller thumbnail images. At the bottom right of the listing area, there is a small text: 'Administratoorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.P.L. (Storia) mai mult'.

### Teren pentru Bloc!

Propune un pret

**112 000 €**

Suceava (judet), Strada Dracinschi Stefan null, Suceava (judet), Ateni, Suceava (judet)

244 €/m<sup>2</sup>

#### Prezentare generală

Suprafată **459 m<sup>2</sup>**

Tip teren Intravilan c.c.

Inclinatie Plan

Securitate Neamprejmuit

Vizionare la distanță Cere informații

Tip vânzător **agenție**

**Descriere** Teren pentru Bloc!

Exista un Certificat de Urbanism scos!

Pe Tatarasi!

Suprafata teren: 459 mp;

Deschidere la drum: 17,14 ml.

Utilitati: apa, gaz, curent, canalizare!

Pret: 112000 euro!

Detalii: 0727817187

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-bloc-IDpU1q.html>



## FISA TEREN

Data raport: 10.10.2023 Curs BNR 1Euro = 4.9631	
<b>Domeniul privat Mun. Suceava</b>	
<b>Fisa Teren</b>	
Teren intravilan	
<b>Adresa:</b>	Suceava, str. Mihai Viteazul, nr. 13
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Mun Suceava, zona centrala
<b>Acces:</b>	indirect
<b>Suprafata (mp):</b>	8.00
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	constructie balcon
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan
<b>Front stradal:</b>	fara
<b>Raport laturi:</b>	0.00
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente</b>	Constructie pe teren
<b>Certificat de urbanism</b>	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a>	<a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a>	<a href="http://www.vedi.ro">www.vedi.ro</a>
Preț de oferta/vanzare €		585,000	200,000	734,400
Preț de oferta/vanzare €/mp		551.89	400.00	600.00
Suprafata teren mp		1,060	500	1,224
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona centrala	Suceava, central str. Mihai Viteazu	Suceava, semicentral, zona Marasesti	Suceava, zona Mihai viteazu, Colegiul Petru Rares
Acces:	indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	constructie balcon	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	8	1,060	500	1,224
Front stradal:	fara	12 m	8 m	30 m
Raport laturi:	0.00	7.36	7.81	1.36
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	da



## Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect		PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>8</b>		1,060	500	1,224
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			552	400	600
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-15%	-25%
	Abs		-110	-60	-150
Pret ajustat €			442	340	450
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Grevat</b>		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-132	-102	-135
Pret ajustat €			309	238	315
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			309	238	315
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Independent</b>		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			309	238	315
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			309	238	315
<b>Conditii de piata</b>	<b>Actuale</b>		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			309	238	315
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Mun Suceava, zona centrala</b>		Suceava, central str. Mihai Viteazu	Suceava, semicentral, zona Marasesti	Suceava, zona Mihai viteazu, Colegiul Petru Rares
Ajustari	%		0%	10%	0%
	Abs		0	23.80	0
<b>Acces:</b>	<b>indirect</b>		direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-15	-12	-16
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	<b>constructie balcon</b>		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-62	-48	-63
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>		electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0





<b>Suprafata (mp):</b>	<b>8</b>	1,060	500	1,224
Ajustari	%	-25%	-15%	-30%
	Abs	-77	-36	-95
<b>Front stradal:</b>	<b>fara</b>	12	8	30
<b>Raport laturi:</b>	<b>0.00</b>	7.36	7.81	1.36
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Alte elemente</b>	<b>Constructie pe teren</b>	fara	fara	da
Ajustari	%	-10%	-10%	0%
	Abs	-31	-24	0
Pret ajustat €		123.62	142.80	141.75
Ajustare totală netă €		-318	-197	-308
Ajustare totală netă (%)		-72%	-58%	-69%
Ajustare totală brută €		318	245	308
Ajustare totală brută (%)		72.00%	72.00%	68.50%
Numar ajustari		5	6	4
Valoare estimata (€)	1,100 €			
Valoare estimata (€/mp)	141.75			
Valoare estimata (lei)	5,500 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>