



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

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

PROIECT

HOTĂRARE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr.2, situat în Suceava, str. Rulmentului nr. 3 A, bl. 53, sc. A

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrat sub nr. 12376 din 22.04.2024 raportul de specialitate înregistrat la nr. 12377 din 22.03.2024

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr.38885 din 10.10.2023;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 60384) situat în Suceava, str. Rumentului , nr.3 A, bl. 53, sc. A, pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr.2.

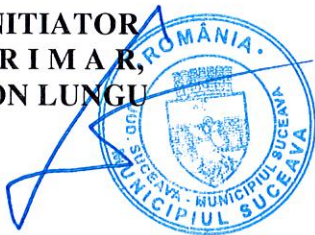
Art. 2 . Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 3 mp (p.c. nr.60384) situat în Suceava str. Rumentului , nr.3 A, bl. 53, sc. A, pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr.2.

Art. 3. Se aprobă valoarea concesiunii (redevența) bunului menționat la art.1 la nivelul sumei de 300 de euro, respectiv 1500 lei, cu recuperarea acestei valori la data semnării contractului de concesiune.

Art.4. Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

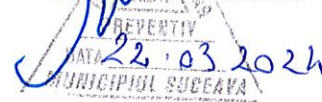
Art.5. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**INITIATOR
PRIMAR,
ION LUNGU**



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC**

**Viză
Control Financiar
Prevențiv Propriu
Elisabeta Văideanu**





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 12376 din 22.03.2023

REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor art. 15 alin.(1) lit.e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 38885 din 10.10.2023, a proprietarilor apartamentului nr. 2 din blocul de locuințe nr. 53 situat în Suceava, str. Rulmentului nr.3 A, bl. 53, sc.A, a fost eliberat certificatul de urbanism nr. **1218 din 23.10.2023**. Acest certificat a fost eliberat în scopul concesionării fără licitație publică a suprafeței de 3 mp (p.c. 60384), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unui acces secundar din exterior la apartamentul nr.2 și obținere autorizație de construire pentru schimbarea destinației din spațiu de locuit în cabinet medicină dentară, amplasare firmă luminoasă pe clădire și amenajare acces secundar din exterior și în care sunt precizate condițiile în care se poate realiza această construcție.

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotarari

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat.

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

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

În baza raportului de evaluare s-a stabilit valoarea concesiunii (redevența) la nivelul sumei de 300 euro respectiv 1500 lei pentru parcela de teren în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 60384) situat în Suceava, str. Rumentului , nr.3 A, bl. 53, sc. A, cu recuperarea acestei valori la data semnării contractului de concesiune.

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

Față de cele 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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 12377 din 22.03.2024



RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea soluționării cererii nr. 38885 din 10.10.2023 înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava, privind concesionarea unei parcele de teren pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr.2, conform certificatului de urbanism nr. **1218 din 23.10.2023** în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție, precizăm următoarele:

Conform prevederilor art. 15 alin. (1) lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

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

Potrivit certificatului de urbanism precum și a răspunsului serviciului de specialitate (Compartiment Protecția Mediului), terenul ce face obiectul solicitării de concesionare nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat prin HCL nr. 88/29.03.2018.

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotarari

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de catre serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat.

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

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportata din bugetul local si va fi recuperata de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune.”

În baza raportului de evaluare s-a stabilit valoarea concesiunii (redevența) la nivelul sumei de 300 euro respectiv 1500 lei pentru parcela de teren în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 60384) situat în Suceava, str. Rumentului , nr.3 A, bl. 53, sc. A, cu recuperarea acestei valori la data semnării contractului de concesiune.

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

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

ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian

ȘEF SERVICIU
Floarea Țurcanu



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

HOTĂRÂRE
privind apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unor bunuri imobile nou
identificate

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 44845/16.11.2023, Raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 44846/16.11.2023 și Avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

Potrivit Hotărârii nr.392 din 14.05.2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

În temeiul prevederilor art.139 alin. (3) lit.g), ale art.140 și art.196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unei parcele de teren, în suprafață de 3,15 mp, situată în municipiul Suceava, strada Rulmentului, nr.3A, bl.53, sc.A, adiacent apartamentului nr.2, evidențiată în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unei parcele de teren, în suprafață de 96 mp, situat în municipiul Suceava, Cartier Ițcani, strada Gării, evidențiată în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 421 din 23 noiembrie 2023

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
421	23	20	---	12	6	2

MUNICIPIUL SUCEAVA



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

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

Nr.

95

din

2023

23.10

25.10.2023

Ionu Tincu

D-na Ilvoacă

D-na Odoieșcu

NOTĂ INTERNĂ

Către,

SERVICIUL PATRIMONIU PUBLIC SI PRIVAT

Pentru concesiunea fără licitație publică a suprafeței de 3,15 mp teren proprietatea municipiului pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr. 2, situat pe str. Rulmentului nr.3A, bloc 53, sc.A și obținerea Autorizației de Construire pentru schimbarea destinației din spațiu de locuit în cabinet medicină dentară, amplasare firmă luminoasă pe clădire și amenajare acces secundar din exterior, ca urmare a cererii adresate de BUZINCU ANA, cu sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, strada Rulmentului, nr. 3A, bl.53, sc.A, et.P, ap. 2, vă anexăm în copie Certificatul de Urbanism nr. 1218 din 23.10.2023.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Bejenar

SEF SERVICIU
Xenia Voda

Intocmit

Soiman Iuliana



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1218 din 23/10/2023

În scopul:

- concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3.15 mp teren proprietatea municipiului pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr. 2, situat pe str. Rulmentului nr. 3A, bloc 53, sc. A,
- obtinerea Autorizatiei de Construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet medicina dentara, amplasare firma luminoasa pe cladiresi amenajare acces secundar din exterior.

Ca urmare a cererii adresate de **BUZINCU ANA** cu sediul în județul Suceava, codul poștal _____, orașul Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bl. 53, sc. A, et. P, ap. 2, tel. , email , înregistrată la nr. 37315 din 02.10.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT, mun.Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bl. 53, sc. A, ap. 2, sau identificat prin CF - nr. 3A, bl. 53, sc. A, ap. 2, nr. cad. - , suprafata 0 mp

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Apartamentul nr. 2 din blocul de locuințe nr. 53, sc. A, str. Rulmentului nr. 3A, identic cu nr. cadastra 39884-C1-U10, in suprafata utila de 85.40 mp, compus din 4 camere si dependinte, este proprietatea d-ne Buzincu Ana, conform extrasului de carte funciara din 12.09.2023. Este in scris dreptul de uzufruct viage in favoarea d-nului Buzincu Aurel.

Terenu în suprafată de 3,15 mp, adiacent apartamentului nr. 2 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul public.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciara/ plan amplasament și delimitare imobil: bloc de locuințe;

Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023: M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONI MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixtă aferenă locuințelor individuali sau colective cu înălțime medie;

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile pentru creare acces secundar la apartamentului nr. 2, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3,15 mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inscris in cartea funciara anterior concesionarii, conform articolului 22 aliniatul (1) si (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 3,15 mp teren vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirile sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: "Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului."

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet de medicina dentara, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Lucrarile se vor executa in conformitate cu o documentatie tehnica de specialitate care va urmari sa nu fie afectata stabilitatea si siguranta in exploatare a constructiei si numai la recomandarea unei expertize tehnice. Pe perioada executiei lucrarilor, nu va fi afectat confortul de locuire din blocul de locuinte. Se vor respecta prevederile Legii nr.10/95 privind calitatea in constructii.

D.T.A.C., va fi elaborata in conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 - Continutul cadru al documentatiei tehnice D.T. cat si cu respectarea prevederilor art.7 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de construire. Sistemul constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte. Nu se vor obtura gurile de aerisire existente din constructia blocului.

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea unei autorizatii de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia in vigoare, se aduce la cunostinta asociatiei pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor si a planurilor din proiectul tehnic." Conditii de amplasare a firmei luminoase sunt prezentate in Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la prezentul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:

- **concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3.15 mp teren proprietates municipiului pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentului nr. 2, situat pe str. Rulmentului nr. 3A, bloc 53, sc. A,**
- **obtinerea Autorizatiei de Construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet medicina dentara, amplasare firma luminoasa pe cladire si amenajare acces secundar din exterior.**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

La aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/nelncadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului. In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente. In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei în acord cu rezultatele consultării publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului in vederea evaluării inițiale a investitiei și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. In urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protectia mediului

In situatia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente.

In situatia in care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrarilor de constructii

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

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

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

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

Alte avize / acorduri

-aviz rețele alimentare cu apă A.C.E.T. S.A. Suceava;

-aviz rețele canalizare A.C.E.T. S.A. Suceava;

-aviz rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.;

-aviz rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.;

-aviz THERMONET SRL Suceava - pentru rețele de termoficare;

-aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpan;

- acordul în forma autentică al uzufructuarului pentru executia lucrarilor propuse

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

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

-aviz pentru securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bacovia";

-aviz sanitar - Direcția de Sănătate Publică Județeană Suceava;

- Adevărata emisă de Biroul Protecția Mediului din care să rezulte că terenul nu este inventariat ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava aprobat prin HCL nr. 88 din 29.03.2018;

- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 3,15 mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru amenajare acces secundar la sp. nr. 2

- Contract de Concesiune

- Expertiza tehnică

- Dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România

- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată)

- Extrase de Carte Funciară pentru Informare actualizate la zi (atât pentru apartamentul nr.2, cât și pentru suprafața ce se concesiunează - 3,15 mp)

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - nu se supune avizării conform Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;

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

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

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef,
Director executiv

Carasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Kenia Voda

Întocmit
Heana Hostiuc

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței/Ordin de plată nr. 32152 din 02.10.2023.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR

Secretar General

Arhitect-șef

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bloc nr. 53, scara A, adiacent apt. nr. 2, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 11 Martie 2024

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



- Martie 2024 -

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 piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti constructii in suprafata de 3,15 mp.) la data de 11.03.2024 pentru un curs BNR de 4,97 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. Rulmentului, nr. 3A, bloc nr. 53, scara A, adiacent apt. nr. 2, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curti constructii in suprafata de 3,15 mp, Nr. cadastral parcela 60384/UAT Suceava	1.500	300

NOTA:

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

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
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 concesionarii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 3,15 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, median cart. Obcini, str. Rulmentului, nr. 3A, bloc nr. 53, scara A, adiacent apt. nr. 2, 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

11.03.2024

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 11.03.2024 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafete, 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 (trotuar adiacent blocului de locuinte).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 86929/06.12.2023 CF Nr. 60384/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitarea aimobilului;
 - Certificat de urbanism.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren liber (trotuar).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces indirect din str. Str. Slatioarei - asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza in cca. 30 m. la str. Rulmentului.
- 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 3,15 mp) care este trotuar adiacent blocului de locuinte.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma neregulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – cu acces din alee asfaltata.
Proprietatea este imprejmuita partial 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 de locuinte nr. 53;
 - La S - trotuar;
 - La E – domeniul privat mun. Suceava;
 - La V - domeniul privat mun. Suceava.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (liber – trotuar). 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 mediana – cart. Obcini, a mun. Suceava – str. Slatioarei unde se afla un trotuar – adiacent bloc 53.

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 cart. Obcini, Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1200-mp-zona-obcini-IDxxKE.html	Suceava, median Obcini	104000	1200	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	23	86.67
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-200mp-suceava-bulevardul-academician-vasile-grecu-IDrDuS	Suceava, median Obcini, zona Digi	39900	200	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	10	199.50
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz112627v	Suceava, periferic Obcini	582000	2500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	22	232.80
					Media	104
					Minim	87.00
					Maxim	233.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

Estimarea atractivitatii: Comparand atributurile 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 2021/2023 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceamai 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 (acces pe trotuar).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (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 comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare terenului subiect.

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



datele privind tranzactiile/ofertele comparabilelor.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie 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 B (are cea mai mica ajustare totala bruta 40%).

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

300 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

300 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:

300 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;

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

Opinia evaluatorului

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

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



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

HOTĂRÂRE

privind apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unor bunuri imobile nou identificate

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 44845/16.11.2023, Raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 44846/16.11.2023 și Avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

Potrivit Hotărârii nr.392 din 14.05.2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunităților, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

În temeiul prevederilor art.139 alin. (3) lit.g), ale art.140 și art.196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unei parcele de teren, în suprafață de 3,15 mp, situată în municipiul Suceava, strada Rulmentului, nr.3A, bl.53, sc.A, adiacent apartamentului nr.2, evidențiată în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unei parcele de teren, în suprafață de 96 mp, situat în municipiul Suceava, Cartier Ițeani, strada Gării, evidențiată în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASĂMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
 Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 421 din 23 noiembrie 2023

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
421	23	20	---	12	6	2



proiect

Referat de admitere, cerere nr. 86929 / 06-12-2023



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

Nr.cerere	86929
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL SUCEAVA**
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **86929** din data **06-12-2023**, vă informăm:

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

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

1) **60384**, Loc. Suceava, Jud. Suceava, UAT Suceava, , în suprafață măsurată de 3 mp și suprafață din acte 3 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 14-12-2023.

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

Inspector
IONELA PINTILIE

Cod verificare



100161703525

Inchelere Nr. 86929 / 06-12-2023



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

Dosarul nr. 86929 / 06-12-2023

INCHEIERE Nr. 86929

Inspector: IONELA PINTILIE

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeianu

Asistent registrator: MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.421/23-11-2023 emis de Consiliul Local Suceava cu listele anexe;
-Act Administrativ nr.47370/29-11-2023 emis de Primaria 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 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 2292/1, Inscris in cartea funciara 51948 UAT Suceava avand proprietarii: TODOSI SOFIA in cota de 1/2 de sub B.1, PETRICEAC PETRE A LUI ANDREI in cota de 1/2 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 60384
- 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 60384 UAT Suceava;
- imobilul 60384 in suprafata de 3 mp. s-a format din o parte a p.f.2292/1 asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 51948 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
MOCANU VLAD ILIE

Inchelere Nr. 86929 / 06-12-2023

**) 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,	Registrator,	Asistent Registrator,
14-12-2023	Ovidiu Cristian Bordeianu	MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
	Inspector,	
	IONELA PINTILIE	

Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 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 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. 60384 Suceava

Nr. cerere	86929
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
 100161703525



Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf. L
 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	60384	3	Intravilan mun. Suceava, Jud. Suceava

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86929 / 06/12/2023		
Act Administrativ nr. 421, din 23/11/2023 emis de Consiliul Local Suceava cu listele anexe; Act Administrativ nr. 47370, din 29/11/2023 emis de Primaria Suceava;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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



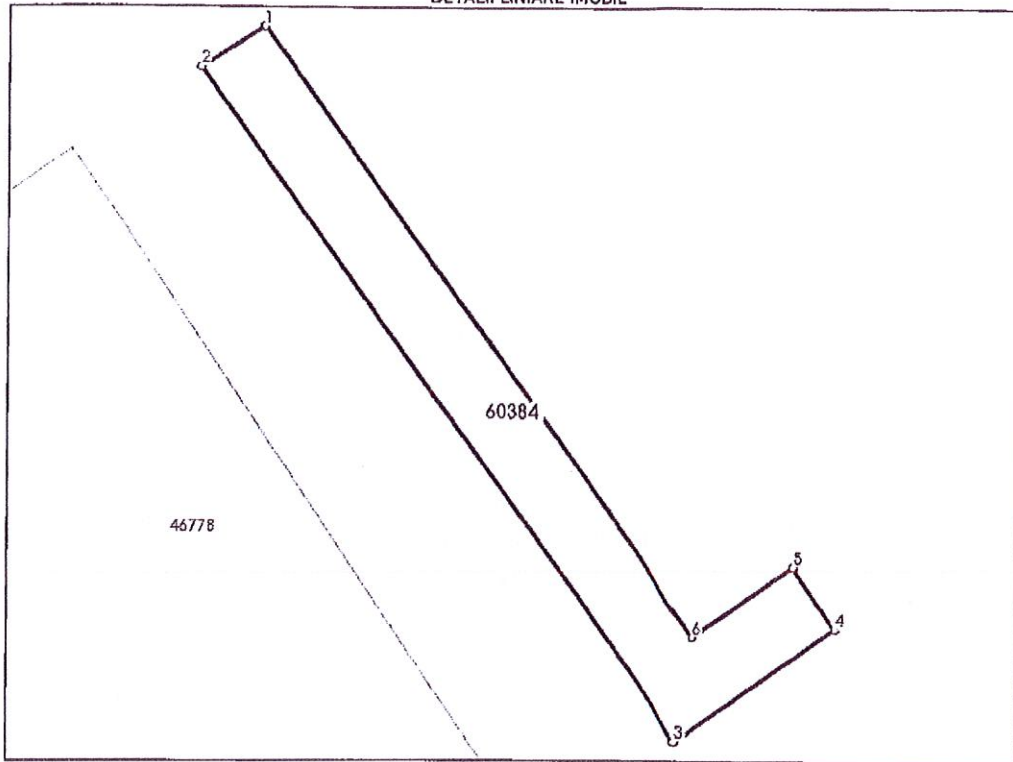
Carte Funciară Nr. 60384 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60384	3	Intravilan mun. Suceava, Jud. Suceava

* 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	3	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard de plasa (segmentele 10-11-1-2)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.5
2	3	5.493
3	4	1.325
4	5	0.5
5	6	0.832
6	1	4.976



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 60384 / UAT Suceava

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3			Terenul este împrejmuit partial cu gard de plasa (segmentele 10-11-1-2)
	TOTAL:		3			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.5
2	3	5.493
3	4	1.325
4	5	0.5
5	6	0.832
6	1	4.976

** 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: 14-12-2023
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IONELA PINTILIE



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 60384 / 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	86929
Ziua	08
Luna	12
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 60384 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

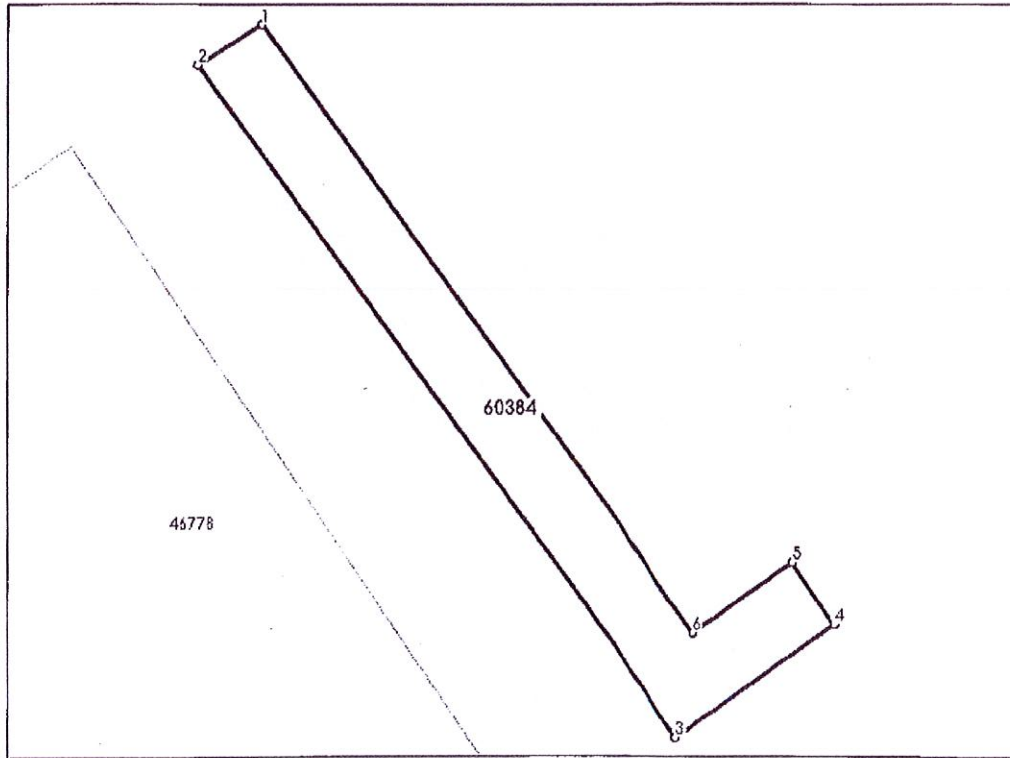
Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
60384	3	Intravilan mun. Suceava, jud. Suceava

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 60384 / UAT Suceava

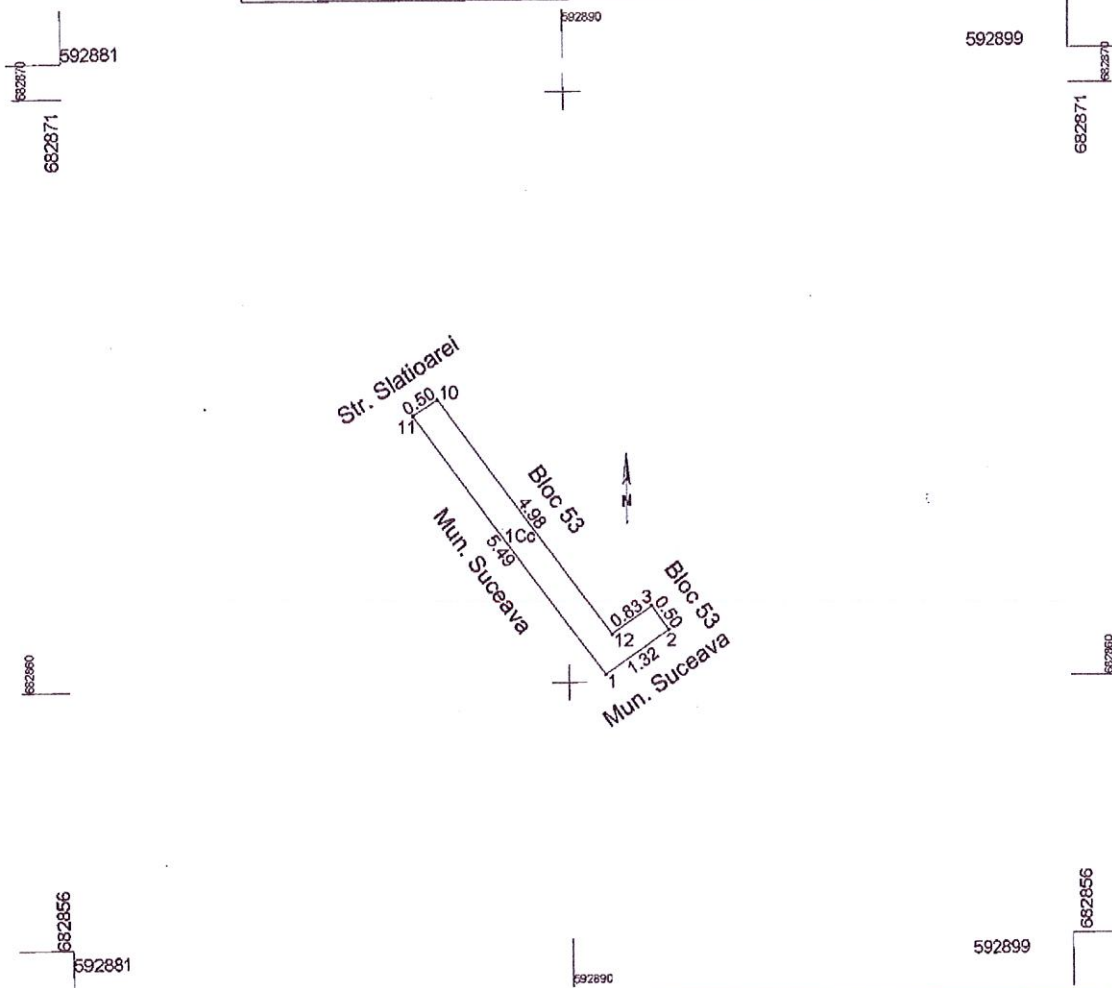
**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60384	3	Intravilan mun. Suceava, jud. Suceava
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Suceava	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	3	Terenul este împrejmuit parțial cu gard de plasa (segmentele 10-11-1-2)
Total		3	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3 mp			
Suprafața din act = 3 mp			
Executant SCA ZIM TUD Ionela Mocanu Vlad Ilie Suceava, Str. Slatoarei, nr. 17 Confirma executarea măsurătorii și a planului de amplasament în conformitate cu realitatea din teren și cu documentația cadastrală și funciară. Data: 2023.12.04 15:03:08 +02'00' Data 12.2023		Inspector Confirma atribuirea numărului cadastral și intravilanului imobilului în Sistemul Național de Cadastru și Carte Funciară. Ionela Pintilie Date: 2023.12.14 09:17:41 +02'00' 86929/2023	



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Serviciul urbanism si amenajarea teritoriului

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1218 din 23.10.2023

În scopul:

- concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3.15 mp teren proprietatea municipiului pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentul nr. 2, situat pe str. Rulmentului nr. 3A, bloc 53, sc. A,
- obtinerea Autorizatiei de Construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet medicina dentara, amplasare firma luminoasa pe cladire si amenajare acces secundar din exterior.

Ca urmare a cererii adresate de **BUZINCU ANA** cu sediul în județul Suceava, codul poștal _____, orașul Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bl. 53, sc. A, et. P, ap. 2, tel. , email , înregistrată la nr. 37315 din 02.10.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT, mun.Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bl. 53, sc. A, ap. 2, sau identificat prin CF - nr. 3A, bl. 53, sc. A, ap. 2, nr. cad. - , suprafata 0 mp în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023. în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările anterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Apartamentul nr. 2 din blocul de locuințe nr. 53, sc. A, str. Rulmentului nr. 3A, identic cu nr. cadastra 39884-C1-U10, in suprafata utila de 85.40 mp, compus din 4 camere si dependinte, este proprietatea d-ne Buzincu Ana, conform extrasului de carte funciara din 12.09.2023. Este inscris dreptul de uzufruct viage: in favoarea d-mului Buzincu Aurel.
Terenul în suprafață de 3,15 mp, adiacent apartamentului nr. 2 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul public.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciara/ plan amplasament și delimitare imobil: bloc d locuințe;
Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023: M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONI MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixtă aferenă locuințelor individual sau colective cu înălțime medie;

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile pentru creare acces secundar la apartamentului nr. 2, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3,15 mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inscris in cartea funciara anterior concesionarii, conform articolului 22 alineatul (1) si (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 3,15 mp teren vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirile sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: "Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului."

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet de medicina dentara, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Lucrarile se vor executa in conformitate cu o documentatie tehnica de specialitate care va urmari sa nu fie afectata stabilitatea si siguranta in exploatare a constructiei si numai la recomandarea unei expertize tehnice. Pe perioada executiei lucrarilor, nu va fi afectat confortul de locuire din blocul de locuinte. Se vor respecta prevederile Legii nr.10/95 privind calitatea in constructii.

D.T.A.C., va fi elaborata in conformitate cu prevederile Anexei nr. I – Continutul cadru al documentatiei tehnice D.T. cat si cu respectarea prevederilor art.7 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de construire. Sistemul constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte. Nu se vor obtura gurile de aerisire existente din constructia blocului.

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea unei autorizatii de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia in vigoare, se aduce la cunostinta asociatiei pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor si a planurilor din proiectul tehnic." Conditii de amplasare a firmei luminoase sunt prezentate in Anexa nr. 1 (Regim tehnic) la prezentul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:

- **concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3.15 mp teren proprietatea municipiului pentru amenajare acces secundar din exterior la apartamentului nr. 2, situat pe str. Rulmentului nr. 3A, bloc 53, sc. A,**
- **obtinerea Autorizatiei de Construire pentru schimbarea destinatiei din spatiu de locuit in cabinet medicina dentara, amplasare firma luminoasa pe cladire si amenajare acces secundar din exterior.**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/necadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului. In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente. In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultării publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvată. In urma evaluarii initiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protectia mediului

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente.

In situatia in care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

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

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

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

Alte avize / acorduri

- aviz rețele alimentare cu apa A.C.E.T. S.A. Suceava;
- aviz rețele canalizare A.C.E.T. S.A. Suceava;
- aviz rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.;
- aviz rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.;
- aviz THERMONET SRL Suceava - pentru rețele de termoficare;
- aviz salubritate de la Primăria mun. Suceava - Serviciul ecologizare și gestionare caini fara stapan;
- acordul in forma autentica al uzufructuarului pentru executia lucrarilor propuse

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

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

- aviz pentru securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Bucovina";
- aviz sanitar - Directia de Sanatate Publica Județeană Suceava;
- Adevărta emisa de Biroul Protecția Mediului din care sa rezulte ca terenul nu este inventariat ca spatii verzi in Registrul local al spatiilor verzi din municipiul Suceava aprobat prin HCL nr. 88 din 29.03.2018;
- Hotărarea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 3,15 mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru amenajare acces secundar la ap. nr. 2
- Contract de Concesiune
- Expertiza tehnica
- Dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania
- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizata)
- Extrase de Carte Funciara pentru informare actualizate la zi (atat pentru apartamentul nr.2, cat si pentru suprafata ce se concesioneaza - 3,15 mp)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicata, cu modificările și completările ulterioare .

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului - nu se supune avizarii conform Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;

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

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

PRIMAR
Ion Lupașu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef,
Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Ileana Hostiuc

Achitat taxa de 8 lei, conform Chitanței/Ordin de plata nr. 32152 din 02.10.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR

Secretar General

Arhitect-șef

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1218 din 23/10/2023

Conform Regulamentului local de publicitate privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in municipiul Suceava, aprobat prin HCL nr. 26/27.02.2014:

Art.12. alin 4) Nu se vor folosi culori stridente în construcția mijloacelor publicitare.

Art.14. (4) Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare. (de ex. crucile cu lumină intermitentă pentru semnalizarea farmaciilor). (5) În situații în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceeași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.

Art.15. Amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

Art.16. (1) În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

Art.17. (1) Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate, după cum urmează:
a) pe clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor; b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament; d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport; g) Firme atașate unor clădiri, amplasate pe terenul ce aparține clădirii pe care definește.

Art.19.(1) Pe fațada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor.

(2) Publicitatea amplasată pe fațada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune.
Art.20. (1) În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei. (2) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului. (3) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
Firma va conține module în suprafața de 2mp fiecare.

Durata de existența a firmelor luminoase este stabilită până la încetarea/rezilierea dreptului de creanță dobândit prin contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune.

Se vor respecta prevederile Legii 196/2003 privind combaterea pornografiei și ale Legii nr.148/2000 privind publicitatea. Se va asigura rezistența și stabilitatea în exploatare. Beneficiarul răspunde de rezistența și stabilitatea firmelor ca și de eventualele pagube aduse prin caderea lor.

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef,
Director executiv
Geasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Ileana Hostiuc

Ana Juncanu
[Signature]

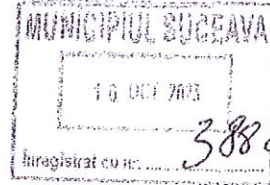
D-na Ilieșac
[Signature]

D-na Adăstila
[Signature]

Dr
Primar



NR: 3885
DATA: 10/10/2023
COD: 2974E
NULL



Domnule Primar,

Subsemnații, Buzincu Ana și Buzincu Aurel, proprietari ai apartamentului cu nr. 2 din Suceava, strada Rulmentului, nr. 3A, bl. 53, vă solicităm bunăvoința de a dispune declanșarea procedurii de trecere în domeniul privat al municipiului Suceava a suprafeței de 3,15 m.p., corespunzătoare trotuarului care mărginește balconul apartamentului menționat, situat la parterul imobilului.

Atașăm prezentei *planul de amplasament și delimitare a imobilului.*

Menționăm că solicitarea face parte din demersurile noastre pentru concesionarea acestei suprafețe în vederea deschiderii unui acces direct în apartament – în intenția noastră de amenajare aici a unui cabinet dentar.

Suceava, 10 oct. 2023

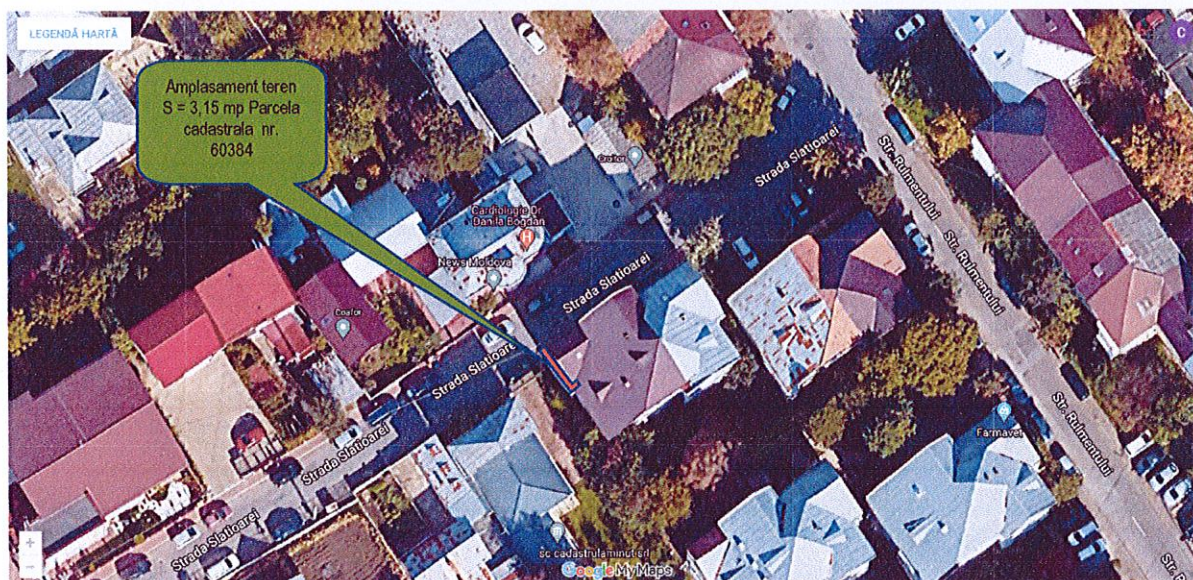
Buzincu Ana
Buzincu Aurel

[Signatures]

Domnului Primar al municipiului Suceava

del 0742029706

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





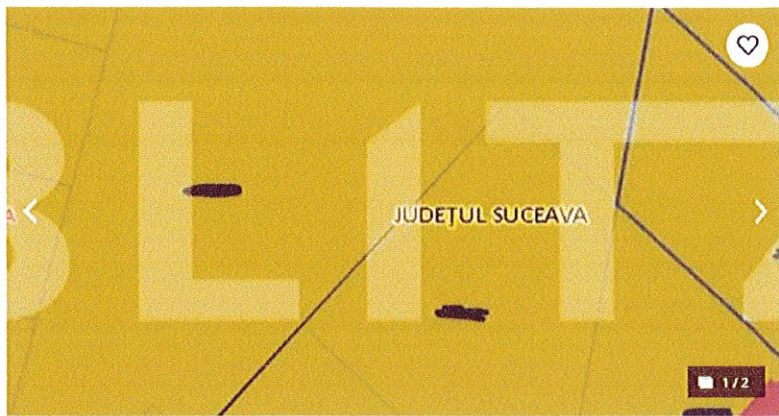
Anexa 5 – Comparabile teren

Comparabila A

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditate
Contul meu
+ Adaugă anunț

BLITZ BLITZ Aasă toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare Suceava Scheia Teren intravilan, 1200 mp, zona Obcini



Teren intravilan, 1200 mp, zona Obcini
Strada Viitorului, Scheia, Suceava

BLITZ
 Agenție
 0330.233.770

Numar

Email

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

116 / 2000

Administrația acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

104 000 €
87 €/m²
[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.200 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz va prezenta o oportunitate unică de a investi într-un teren intravilan cu o suprafață generoasă de 1200 metri pătrați, situat în zona Obcini din Suceava. Acest teren impresionant se caracterizează prin frontul său larg de 22,5 metri, oferindu-vă o paletă vastă de posibilități pentru construcția casei visurilor dumneavoastră. Localizat într-o zonă liniștită și plină de natură, terenul vă oferă intimitate și un cadru natural deosebit pentru viitoarea locuință. Cu destinația de construcție a unei case, acest teren vă permite să vă proiectați și să vă construiți propria oază de confort și relaxare, cu spațiu generos pentru grădina, amenajarea peisajului și toate facilitățile de care aveți nevoie. Una dintre caracteristicile remarcabile ale acestui teren este lățimea sa de fațadă, care vă oferă flexibilitate în ceea ce privește designul și structura casei. Puteți crea un design personalizat pentru a vă satisface nevoile și preferințele, cu potențial de expansiune sau de adăugare a facilităților dorite. Terenul este situat într-o zonă bine dezvoltată a Suceavei, cu acces facil la utilități precum apă, gaz, electricitate și canalizare, ceea ce face procesul de construcție mai ușor și mai eficient. Distanță mică față de stația de autobuz și de centrul orașului Suceava.


<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1200-mp-zona-obcini-IDxxKE.html>

Comparabila B

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu + Adaugă anunț

RE/MAX Masters Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Teren 200mp Suceava / Bulevardul Academician Vasile Grecu



Emilian Ditu
 Agenție
 0745 068 979

Număr:

Email:

+40 Președinte de birou

Am nevoie de mai multe info... ▾

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

118 / 2020

Administrația noastră păstrează datele S.C. O.U. Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren 200mp Suceava / Bulevardul Academician Vasile Grecu **39 900 €**

Bulevardul Academician Vasile Grecu, Suceava, Suceava

Prezentare generală

Suprafață utilă	200 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan în localitatea Suceava în suprafața de 200 mp, într-o zonă cu vad comercial. În apropiere este blocul turn cu filiala Digi și filiala BCR aflate la parter, iar utilitățile sunt la circa 10 m de proprietate. Terenul se pretează la construcția unei cafenele, magazin alimentar de cartier etc. Utilitățile sunt în apropiere.

- Indicatorii de performanță energetică ale imobilului sunt:
- clasă energetică: B
 - consumul anual total specific de energie primară: 208,93 kWh/m²an
 - indicele de emisii echivalent CO₂ anual: 67,49 kgCO₂/m²an
 - consum total specific de energie din surse regenerabile: 0 kWh/m²an

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-200mp-suceava-bulevardul-academician-vasile-grecu-IDrDuS>

Comparabila C

BLITZ

NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFE

Home » Imobiliare Suceava » Terenuri de vanzare Suceava » Obcini

Teren 2500mp, zona Obcini


ID: BLITZ 112627TV Cartier: Obcini Preț: mpx 233 € [Calculatoarea credit](#)

Actualizat: 0902.2024

582.000 €
600.000 € (- 18.000 €)

TRIMITE OFERTA DE PREȚ

Imagini Horta



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 BLITZ 112627TV din Suceava, zona Obcini.

Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Caracteristici

Suprafață: 2500 mp

Front: 15-30 ml

Utilități: Utilități în zonă

Destinație: Casă/Duplex,
Bloc, Birouri/Clinică, Hală,
Turism, Rezidențială,
Industrială, Comercială,
Birouri

Alte criterii: Drum asfaltat,
Teren plat, iluminat stradal,
Mijloace de transport

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz ofera spre vanzare un teren intravilan de 2500 mp in Suceava, acces din drumul asfaltat, front 25ml, utilitatile in apropierea terenului,

Terenul este pretabil pt constructii hale, bloc, case, sau cladine birouri.

Pentru vizionare nu ezitati sa ne contactati!

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz112627tv>

Data raport: 11.03.2024 Curs BNR 1Euro = 4.97	
Fisa Teren	Domeniul privat Mun. Suceava
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Rulmentului, nr. 3A, bloc nr. 53, scara A, adiacent apt. nr. 2
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini
Acces:	indirect
Suprafata (mp):	3.15
Destinatie/Utilizare:	constructie acces cabinet medicina dentara
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport latitudini:	0.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	Constructie trotuar pe teren
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.storia.ro	www.vedi.ro
Preț de oferta/vanzare €		104,000	39,900	582,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		86.67	199.50	232.80
Suprafata teren mp		1,200	200	2,500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini	Suceava, median Obcini	Suceava, median Obcini, zona Digi	Suceava, periferic Obcini
Acces:	indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	constructie acces cabinet medicina dentara	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):	3	1,200	200	2,500
Front stradal:	fara	23 m	10 m	22 m
Raport latitudini:	0.00	2.37	2.00	5.17
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Constructie trotuar pe teren	fara	fara	da

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	3.15		1,200	200	2,500
Pret oferta/vanzare €/mp			87	200	233
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-15%	-20%
	Abs		-9	-30	-47
Pret ajustat €			78	170	186
Drepturi de proprietate transmise		Grevat	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-16	-34	-37
Pret ajustat €			62	136	149
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini	Suceava, median Obcini	Suceava, median Obcini, zona Digi	Suceava, periferic Obcini
Ajustari	%		0%	0%	-5%
	Abs		0	0.00	-7
Acces:		indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-3	-7	-7
Destinatie/Utilizare:		constructie acces cabinet medicina dentara	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-6	-14	-15
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan



Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	3.15		1,200	200	2,500
Ajustari	%		-20%	-5%	-25%
	Abs		-12	-7	-37
Front stradal:	fara		23	10	22
Raport laturi:	0.00		2.37	2.00	5.17
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Plan		plan	plan	plan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Alte elemente	Constructie trotuar pe teren		fara	fara	da
Ajustari	%		-5%	-5%	0%
	Abs		-3	-7	0
Pret ajustat €			37.44	101.75	81.95
Ajustare totală netă €			-41	-68	-104
Ajustare totală netă (%)			-52%	-40%	-56%
Ajustare totală brută €			41	68	104
Ajustare totală brută (%)			52.00%	40.00%	56.00%
Numar ajustari			5	5	5
Valoare estimata (€)		300 €			
Valoare estimata (€/mp)		101.75			
Valoare estimata (lei)		1,500 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B