



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 37404 (nr. vechi 5199) din CF 37404 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Motrici, nr. 53, către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 33664 din 22.08.2024, raportul de specialitate înregistrat la nr. 33668 din 22.08.2024 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 26586 din 02.07.2024 ;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală* – Republicată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b) ale art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 196, art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. nr. 37404 (nr. vechi 5199) din CF 37404 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Mircea Motrici, nr. 53, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către **Onișoru Alina-Lenuța**, proprietara imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a parcelei de teren menționate mai sus.

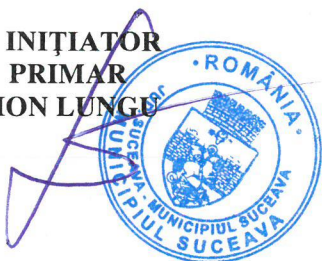
Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 24.900 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Juridică și Acte administrative, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGE



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU

22.08.2024



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. 3366 din 22.08.2024

REFERAT DE APROBARE

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Parcela de teren cu nr. cadastral 37404 (nr. vechi 5199) din CF 37404 a fost atribuită doamnei Onișoru Alina-Lenuța (fostă Prisăcariu) în baza HCL nr. 341/2005.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.”

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 26586 din 2.07.2024, a doamnei **Onișoru Alina-Lenuța** (fostă Prisăcariu) care, în calitate de proprietară a unui imobil- casă de locuit, amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Mircea Motrici, nr. 53, a solicitat cumpararea terenului, iar serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.900 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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

PRIMAR
ION LUNGU





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 33668 din 22.08.2024

RAPORT de specialitate



Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 26586 din 2.07.2024, doamna Onișoru Alina-Lenuța, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Motrici, nr. 53.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 37404 (nr. vechi 5199) din CF 37404 a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

În baza autorizației de construire nr. 146/19.03.2007 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor încheiat la data de 30.09.2008, doamna **Onișoru Alina-Lenuța** (fostă Prisăcariu) a devenit proprietară a imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Mircea Motrici, nr. 53, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp, proprietate a municipiului Suceava.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.900 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

~~Ion Ciogala~~
Ion

1675
M. Patrinoiu

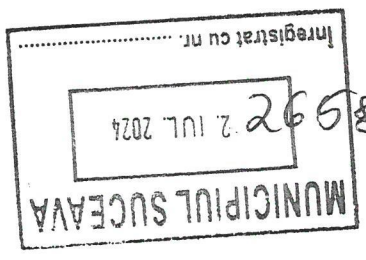
Domnule Primar,

Subsemnata OVIȘORU AINA LEONITA,
domiciliată în str. Mircia Metuiei nr 53 Suceava
având CNP 2840522330227, CI XV 094111
solicit prin prezenta achiziționarea panoului de feron
de 300mp parti constructii situate în strada
Mircia Metuiei nr 53, Suceava.



NR: 26586
DATA: 02/07/2024
COD: 1CF1A
NULL

Acta
2.07.2024



Semnătură
PA

0752.555.112

~~Ion Ciogala~~
Ion

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni („Dealul Manastirii”), str. Mircea Motrici, nr. 53, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 23 Iulie 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 – EI, EPI, EBM**



- Iulie 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 piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp.) la data de 23.07.2024 pentru un curs BNR de 4,9727 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Mircea Motrici, nr. 53, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafața de 300 mp, Nr. cadastral parcela 37404 /UAT Suceava		24.900	5.000

NOTA:

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

Expert evaluator,
Membru Titular ANEVAR - 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. 2, 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. 2A, 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 valorificarii prin vanzare.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Mircea Motrici, nr. 53, 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

23.07.2024 – care este si data raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 23.07.2024 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/propietarului.

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

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

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, 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.

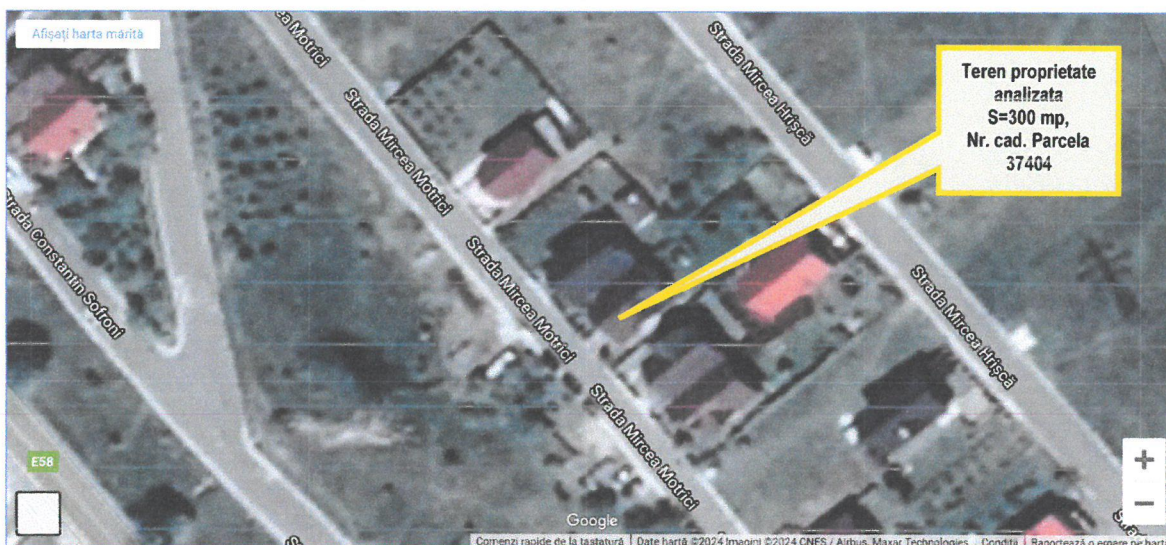
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. Cerere 43597/02.07.2024, emitent OCPI Suceava, CF 37404/UAT Suceava;
 - Contract de acordare a dreptului de inchiriere nr. 42435/17.01.2007;
 - Plan de incadrare in zona.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (edificate pe teren o locuinta si anexe gospodaresti).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Mircea Motrici, la nr. 35 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 150 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliaie si sedii firme.

AMPLASAMENT



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

3. Teren

- 3.1 Suprafata** Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este edificata o locuinta si anexe gospodaresti.
- 3.2 Geografia** Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata
- 3.3 Strada / Front public** Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Mircea Motrici) – front stradal de cca. 12 ml. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati** Electricitate: bransat;
 Apa-canalizare: bransat;
 Gaz metan: bransat;
 Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite** Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - drum str. Mircea Motrici;
 - La E – Proprietate privata;
 - La V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

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

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica “Dealul Manastirii” unde se afla edificat Cartierul Tineretii.

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 7 - 49 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

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

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealu Manstirii						
Sursa	Localizare	Pret (euro)	Suprafata teren (m ²)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	Burdujeni, zona periferica Dealu Manstirii	25000	3400	Curent electric in apropiere	50	7.35
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDI5Kzw.html	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	17500	354	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	7	49.44
https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-zona-laniste-3-burdujeni-suceava-IDhpFdZ.html	Periferic Burdujeni, Laniste 3	45000	1800	Curent electric in apropiere	15	25.00
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-76-ari-cu-toate-utilitatile-in-suceava-IDhzgUU.html	Periferic Burdujeni, Laniste 2, str. Traian Popovici	266000	7600	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	35.00
https://www.imoradar24.ro/anunturi/3800-mp-teren-vanzare-burdujeni-2461201	Periferic Burdujeni, zona Burdujeni Sat	78000	3800	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	21	20.53
					Media	27
					Minim	7.00
					Maxim	49.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

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

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea



pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu 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
- ceama buna utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru 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 58%).

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

5.000 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

5.000 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, principii 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:

5.000 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 – EI, EPI, EBM

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 absentia substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

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

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



Anexa 2 – Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37404 Suceava

Nr. cerere	43597
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare	10070145840

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 7136 Burdujeni
Nr. cadastral vechi: 5199

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str MIRCEA MOTRICI, Nr. 53, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	37404	300	... zona " Dealul Manastirii"

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37404-C1	Loc. Suceava, Jud. Suceava	S. construita la sol: 73 mp; C1- locuinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32249 / 07/10/2008 Hotarare nr. HCL 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7136 Burdujeni)	A1
35839 / 13/11/2008 Autorizatie De Executare De Lucrari nr. 146, din 19/03/2007 emis de Primaria mun. Suceava (proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 2) ONIȘORU ALINA-LENUȚA	A1.1
40983 / 15/12/2010 Act Notarial nr. contract de ipoteca nr. 3435, din 14/12/2010 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA SUCEAVA;	
B5 -notarea interdictiilor de instrainare, inchiriere, grevare cu sarcini, dezmembrare, demolare, construire si nu va incheia un contract de comodat fara acordul prealabil scris al ING BANK 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32249 / 07/10/2008 Act nr. contract de acordare adreptului de folosinta gratuita 42435, din 17/01/2007;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 2) ONIȘORU ALINA-LENUȚA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7136 Burdujeni)	A1, A1.1
40983 / 15/12/2010 Act Notarial nr. contract de ipoteca nr. 3435, din 14/12/2010 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA SUCEAVA;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 55000 EUR plus dobanzi, dobanzi penalizatoare, prime de asigurare aferente politel de asigurare a proprietatii, prime de asigurare aferente asigurarilor atasate	A1.1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epy.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 37404 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	creditului, comisioane și taxe, precum și a oricărui altor cheltuieli de judecată și/sau de executare silită, inclusiv a celor efectuate cu conservarea, administrarea și/sau vânzarea, precum și a oricărui alte sume datorate în baza contractului de credit	A1.1



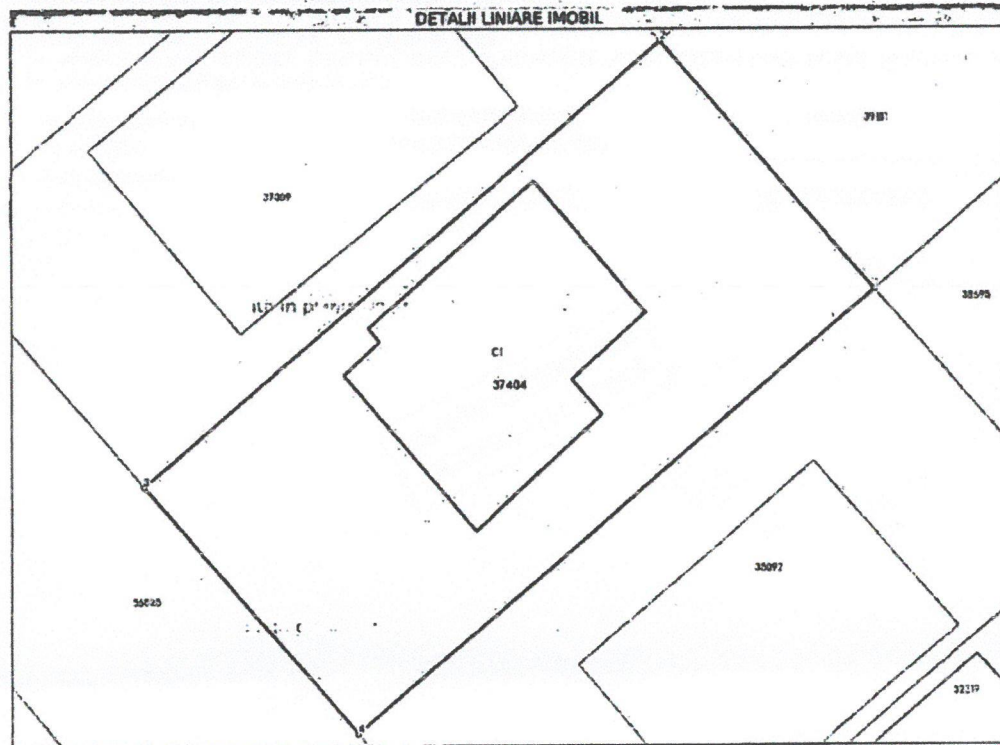
Carte Funciară Nr. 37404 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr.1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37404	300	... zona " Dealul Manastirii"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37404-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; C1- locuinta

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.0
2	3	25.0
3	4	12.0
4	1	25.0



Carte Funciară Nr. 37404 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

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

S-a achitat tariful de 150 RON, -Card (POS ANCP) nr.2024006001/02-07-2024 în suma de 150, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
10-07-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
NICOLETA OANA GROSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA ELECTRONICĂ**

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**Nr. 146 din 19 MARTIE 2009

Urmare cererii adresate de

PRISACARIU ALINA LENUTA

domiciliul _____ municipiul _____
cu sediul în județul **SUCEAVA** /orașul/comuna **SUCEAVA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **BRINDUSEI** nr. **2** bl. **35**
sc. **C** et. **II** ap. **9** telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **8154** din **20.02.2007**

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

AUTORIZEAZĂ**EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**

Locuinta, D+P+M, Ac=81.24mp, Ad=239.00 mp., cu structura constructiva; fundatii si elevatii beton,pereti zidarie din blocuri ceramice cu goluri verticale, acoperis tip sarpanta lamn, invelitoare din tabla

Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute, pe baza documentatiei tehnice faza PT-DDE intocmita si verificata conform legii.

Imprejmuirea va respecta conturul proprietatii conform plan de situatie vizat de OCPI

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **SUCEAVA**
municipiul _____
orașul _____
comuna **SUCEAVA** satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **CALEA BURDUJENI DN29-ZONA DEALUL MANASTIRII** nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară _____

Fisa bunului mobil _____

sau nr cad _____

Lucrari in valoare de **90963**În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. **40/2006**

elaborat de **ARH.SARGHI VIORICA** cu sediul în județul **SUCEAVA**
municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
 A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU
 AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

*Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
 - constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3). Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4). În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5). Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6). Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7). Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

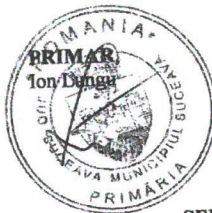
8). La începutul execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9). La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10). În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12). Toate construcțiile proprietate particulară de declară, în vederea impunerii, la organelle financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



VICEPRIMAR,
 Angela Zarojanu

SECRETAR,
 Ion Ciutac

SEF SERVICIU,
 Cerasela Prelipceanu

INTOCMIT,
 Doina Soare

DIRECTOR EXECUTIV,
 Mihail Jilariuc

Taxa de autorizare în valoare de RON **548+46** a fost achitată conform chitanței nr. **8239+8238**
 din **20.02.2007**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de **1**

() exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.
 În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.



**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE**
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, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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



ANEXA 1

PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Privind lucrarea LOCUINTA B+H, str. Calea Burdujeni, Nr.29 (Zona Dealul
Mandului - Suceava)

Lucrarile de constructii si instalatii au fost executate in baza contractului nr. REGIE PROPRIE

1. Lucrarile se executa in baza autorizatiei nr. 146, eliberata de Primaria Municipiului Suceava la data 19.03.2007 cu valabilitate pana la 19.03.2009

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 30.09.2008 fiind formata din:

PRISACARIU ALINA - BENEFICIAR beneficiar
ARH. SARGHI VIORICA - PROIECTANT delegat Primaria Suceava

3. Au mai participat la receptie: ING. BERAR MARIA
4. Constatariile comisiei de receptie: ING. BOMBESCU VASILE
ADM DE RECEPTIE ING. SEU IMEU

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr.1.

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2 nu au fost executate.

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului.

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 30.763 lei.

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune: ADM DE RECEPTIE

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin: ADM DE RECEPTIE

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

8. Prezentul proces - verbal, continand 1 file si 1 anexe numerotate, cu un total de 30.09.2011 file, a fost incheiat astazi 30.09.2011 in 30.09.2011 exemplare.

Comisia de receptie

Presedinte: PRISACARIU ALINA
Membrii: ING. ANDRĂȘ ȘTEFAN
ING. BACIU BURDUJENI

art. Sărghi Viorica
ing. Berar Maria
ing. Bămbescu Vasile
ing. Șeu Imeu



**MUNICIPIUL SUCEAVA**B-dul I Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII
Serviciul Administrare Străzi și Sistematzare Rutieră

Nr. 17729 din 10.05.2023

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

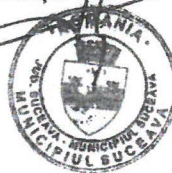
La solicitarea nr. 17729 din 08.05.2023 adresată de **ONIȘORU ALINA- LENUȚA** în calitate de proprietar al imobilului CLĂDIRE (conf. AC 146 din 19.03.2007) și TEREN (CF 37404) în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 146 din 19.03.2007;
CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ încheiat cu Municipiul Suceava nr. 42435 din 17.01.2007;
EXTRAS O.C.P.I. SUCEAVA- C.F. 37404- UAT Suceava și Anexa 1, din 08.05.2023;
CERTIFICAT DE DIVORȚ nr. 8928 din 19.08.2013;
CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE seria CG nr. 671897 din 26.07.2015

se atestă că imobilul proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa:

MUNICIPIUL SUCEAVA, str. Mircea Motrici, nr. 53

Se eliberează prezentul pentru a servi la declararea proprietății.
S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 11 lei, conform H.C.L. nr. 455/2022 cu chitanță seria 146272, nr. 0007921 din 09.05.2023.

VICEPRIMAR
LUCIAN HARȘOVȘCHI

Director general

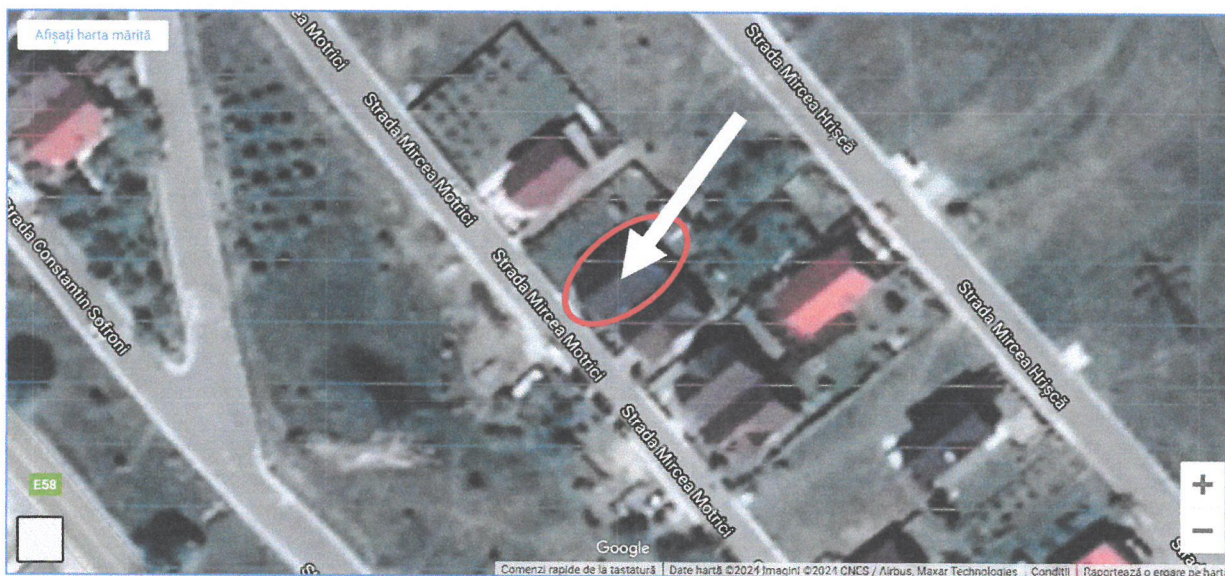
Neculai Frunzaru

Șef serviciu

Carmen Gavrilovici

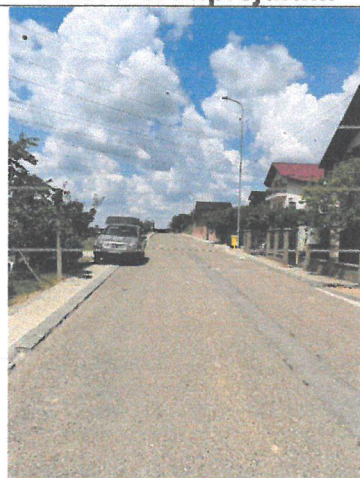
SF/ 2 ex

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





Anexa 5 – Comparabile teren cart. Burdujeni, zona „Dealul manastirii” Comparabila A

BLITZ

NOUȚĂTI IMOBILIARE

Teren intravilan, 3400mp, zona Dealul Manastirii Suceava

ID: BLITZ.109639TV Cartier: Burdujeni Pret: mp 7 € Actualizat: 2703.2024 [Calculator credit](#)

22.500 €

Trimite oferta de pret

Justin Roman
Broker Partner
+40 330 233 779
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 109639TV din Suceava, zona Burdujeni

Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#) privind prelucrarea datelor și contactul personal

SOȘIETĂȚI VIZIONARE



Caracteristici

Suprafață: 3400 mp**Front:** 30-50 ml**Utilități:** Utilități în zonă**Destinație:** Agricol**Alte criterii:** Drum pietruit[Anunță-mă când scade prețul](#)[Descarcă PDF](#)

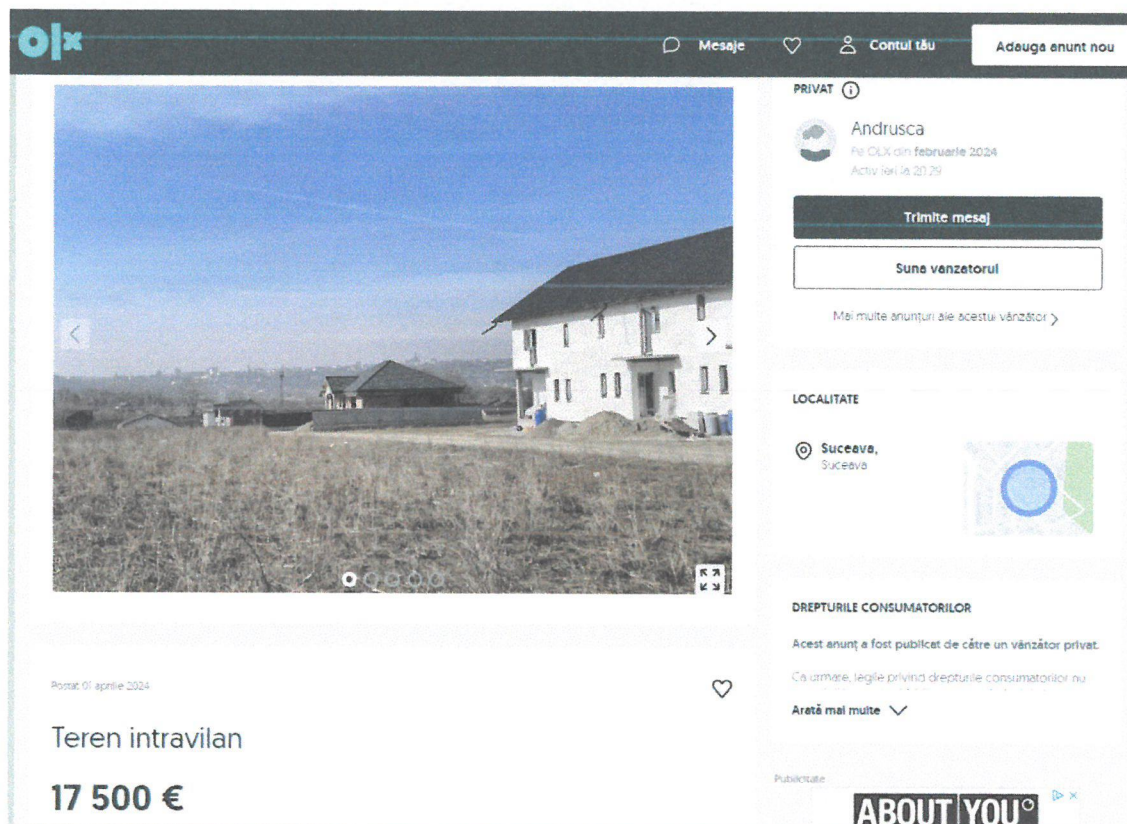
Descriere

Blitz va ofera spre vanzare o parcela de 3400 mp intravilan, in zona Dealul Manastirii.Zona de mare interes in zona Sucevei.

Va asteptam la vizionare !

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv>

Comparabila B



PRIVAT ⓘ

Andrusca
Pe OLX din februarie 2024
Activ ieri la 21:39

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate.

Arată mai multe ▾

Publicitate

ABOUT YOU

Postat: 01 aprilie 2024

Teren intravilan

17 500 €

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 354 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând parcele de teren intravilan in Burdujeni .

Laniste 2

Parcelele sunt de 318 mp și 348 mp

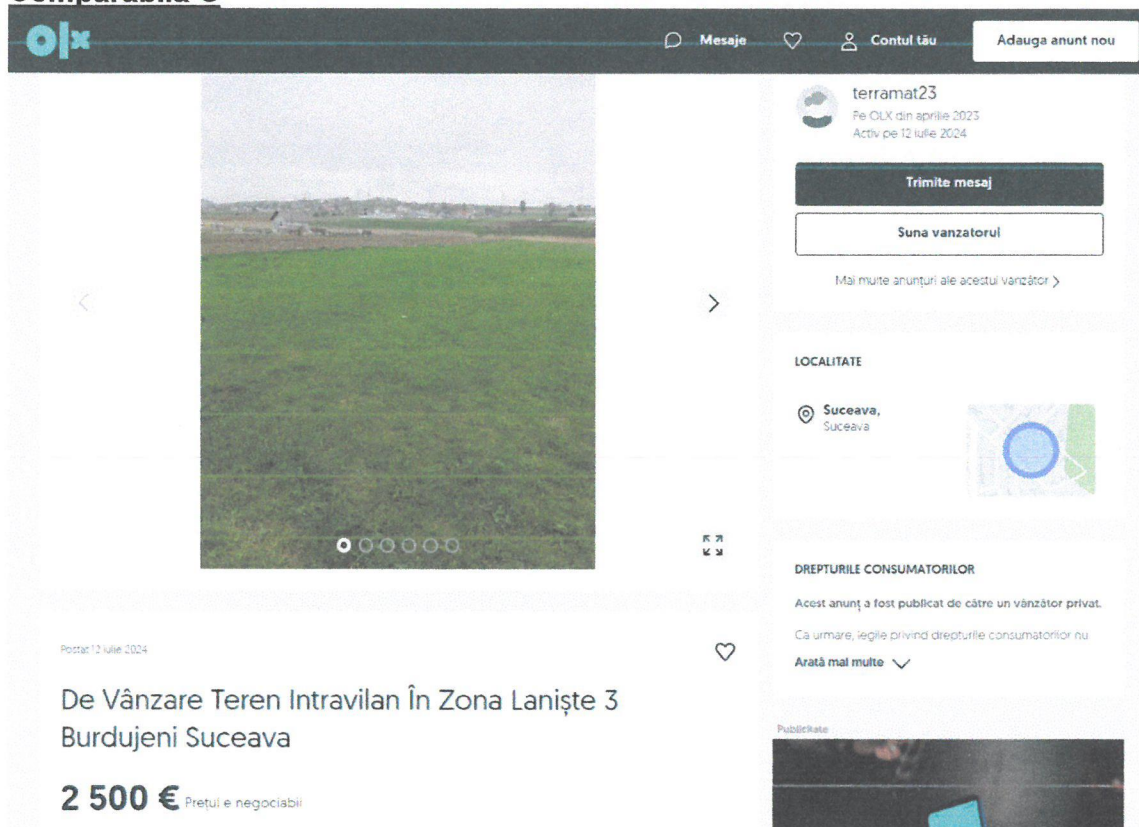
In fata parcelelor este gaz asa și curent.

Trece autobuzul TPL23

Drum privat de 7 M intre parcele.

Terenul se afla pe strada Traian Popovici. Accesul se face de pe strada eroilor sau de pe drumul european E58

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi5Kzw.html>

Comparabila C


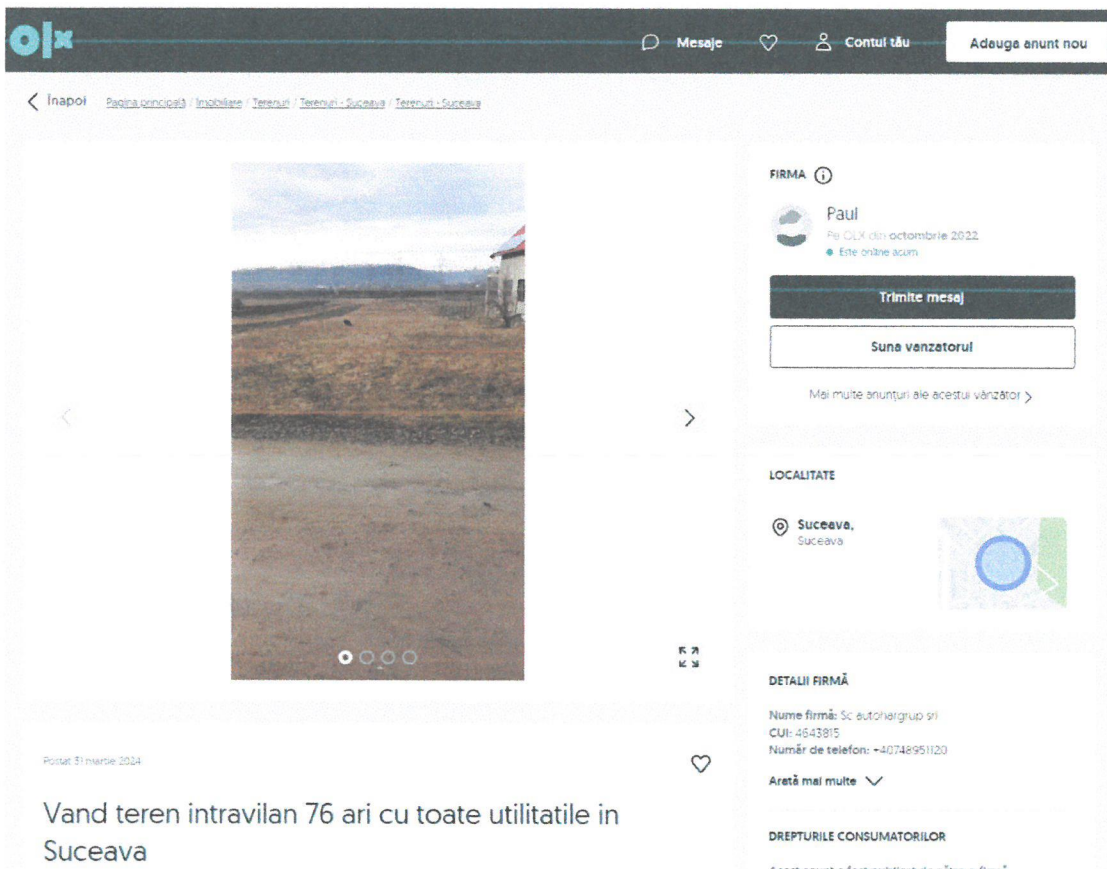
The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. The main image is a green field with a road and buildings in the background. The listing title is "De Vânzare Teren Intravilan În Zona Laniște 3 Burdujeni Suceava" with a price of "2 500 €". The seller's name is "terramat23". The location is "Suceava, Suceava". The listing includes a "Trimite mesaj" button and a "Suna vanzatorul" button. Below the main image, there is a section for "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a "Publicitate" section.

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 800 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE


Ofer spre vânzare 1800 mp teren intravilan în zona Laniște 3 Burdujeni. Locația se află la aproximativ 300m de viitoarea centură (Suceava-Botoșani). Parcela are front stradal de 15 ml iar lungimea de 120 ml. Pețul este de 25 € mp. Pentru mai multe informații mă puteți contacta la tel 0 șapte 4 trei șapte 9 doi 4 opt 5.

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-zona-laniste-3-burdujeni-suceava-IDhpFdZ.html>



OLX Meseje Contul tău Adeuge anunt nou

Inapoi Pagina principala Inregistrare Terenuri Terenuri - Suceava Terenuri - Suceava

FIRMA  Paul
 Pe OLX din octombrie 2022
 Este online acum

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

Suceava, Suceava

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Sc. autohargrup srl
 CUI: 4643815
 Număr de telefon: +40748951120

Areți mai multe v

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 31 martie 2024

Vand teren intravilan 76 ari cu toate utilitatile in Suceava

17 395 lei/Ar (35 euro/mp)

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Suprafata utila: 7 600 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand 76 ari intravilan cu toate utilitatile la limita in Suceava zona Laniste 2 pe strada Traian Popovici cu deschidere 20m in partea din fata si 31m in spate. La cerere se poate parcela si vinde pe bucati mai mici.
 ID: 265800752 Vizualizări: 254

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-76-ari-cu-toate-utilitatile-in-suceava-IDhZqUU.html>

Comparabila E



Teren de vânzare in Suceava Burdujeni la 78.000 €

Acasa · Suceava · Suceava · Burdujeni · Teren 3,800mp Suceava / Strada Vasile Parvan

Agentie
78.000 €

78.000 €
 Contactează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 27.03.2024 Actualizat pe: 29.03.2024

Teren 3,800mp Suceava / Strada Vasile Parvan

Detalii

Preț / m²:

20,53 €

Suprafață utilă

3800 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții

Descriere

Oportunitate de neegalat, teren de 3800 mp, situat într-o zonă rezidențială liniștită și primitoare, este alegerea ideală pentru viitorul dumneavoastră cămin. Cu toate utilitățile disponibile în zonă, inclusiv apropierea de stația TPL, acest teren oferă un cadru perfect pentru a vă construi o casă confortabilă și modernă. Imaginați-vă zilele petrecute în această oază de liniște, unde veți beneficia de facilități accesibile, iar proximitatea de stația TPL vă va permite să vă bucurați de mobilitate și conectivitate ușoară către restul orașului. Cu amprenta rezidențială a zonei, veți experimenta zona autentică și veți face parte dintr-o comunitate primitoare. Acest teren nu este doar un spațiu, ci o oportunitate de a crea acel cămin perfect pentru familia dumneavoastră. Imbrățișați șansa de a transforma acest teren în locul în care veți construi amintiri de o viață. Pentru a afla mai multe sau pentru a programa o vizionare, sunați-ne astăzi și începeți călătoria către noul dumneavoastră cămin. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3800-mp-teren-vanzare-burdujeni-2461201>



Data raport: 23.07.2024	
Curs BNR 1Euro = 4.9727	
Fisa Teren	Onisoru Alina-Lenuta
Teren intravilan c.c. CF 5203	
Adresa:	Suceava, str. Mircea Motrici, nr. 53, jud. Suceava
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi5Kzw.html	https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-zona-laniste-3-burdujeni-suceava-IDhpFdZ.html
Preț de oferta/vanzare €		22,500	17,500	45,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		6.62	49.44	25.00
Suprafata teren mp		3,400	354	1,800
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	Periferic Burdujeni. Laniste 3
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Curent electric in apropiere
Suprafata (mp):	300	3,400	354	1,800
Front stradal:	12.00 m	50 m	7 m	15 m
Raport laturi:	2.08	1.36	7.22	8.00
Topografie:	Panta	panta usoara	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		3,400	354	1,800
Pret oferta/vanzare €/mp			7	49	25
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-20%	-15%
	Abs		0	-10	-4
Pret ajustat €			6	40	21
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-2	-12	-6
Pret ajustat €			4	28	15
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			4	28	15
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			4	28	15
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			4	28	15
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			4	28	15
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tinereții" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	Periferic Burdujeni, Laniste 3
Ajustari	%		0%	-15%	-5%
	Abs		0	(4.15)	-1
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%
	Abs		-0.13	-0.83	-0.45
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan arabil
Ajustari	%		-5%	0%	-5%



	Abs		-0.22	0	-1
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii		electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Curent electric in apropiere
Ajustari	%		0%	0%	20%
	Abs		0	0	3
Suprafata (mp):	300		3,400	354	1,800
Ajustari	%		10%	0%	5%
	Abs		2.77	0	1
Front stradal:	12.00 m		50	7	15
Raport laturi:	2.08		1.36	7.22	8.00
Ajustari	%		0%	-10%	0%
	Abs		0	-3	0
Topografie:	Panta		panta usoara	plan	plan
Ajustari	%		0%	-7%	-7%
	Abs		0	-2	-1
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		(0.22)	(1.38)	(0.74)
Pret ajustat €			6.60	16.61	14.88
Ajustare totală netă €			0	-23	-6
Ajustare totală netă (%)			5%	-58%	-30%
Ajustare totală brută €			5	23	14
Ajustare totală brută (%)			83.13%	58.00%	65.00%
Numar ajustari			5	6	8
Valoare estimata (€)		5,000 €			
Valoare estimata (€/mp)		16.61			
Valoare estimata (lei)		24.900 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B