



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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei scări de acces la apartamentul nr.3, de pe str.Ana Ipătescu nr.2, bloc E1, sc.D, parter

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Suceava Ec. Vasile Rîmbu și al Viceprimarului Ioan– Dan Cușnir, înregistrat sub nr. 330413 din 16.12.2025, Raportul Direcției Generale Arhitect Șef înregistrat sub nr. 330414 din 16.12.2025

Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Protecția Mediului ;

Avizul Comisiei Buget – Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare;

Avizul Comisiei Juridică, de Disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și Ordine Publică;

H.C.L. Suceava nr. 157 din 30.06.2025 privind apartenența la domeniul privat al municipiului Suceava a unui bun imobil nou identificat;

În conformitate cu prevederile 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 baza art. 872 din Legea nr. 287/2009 Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit.g, art. 140, alin.(1) și art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren, proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 5 mp (P.C. nr. 62714), situat în Suceava, str. Ana Ipătescu, nr.2, bloc E1, ap.3, sc. D, parter, în vederea amenajării unei scări de acces adiacent apartamentul nr.3.

Art. 2 . Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 5 mp (P.C. nr. 62714), situat în Suceava str. Ana Ipătescu , nr. 2, bloc E1, sc.D, parter, în vederea amenajării unei scări de acces la apartamentul nr.3.

Art. 3. Se aprobă valoarea concesiunii (redevența) bunului menționat la art.1 la nivelul sumei de 2.600 de euro, respectiv 13.200 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. Direcția Generală Arhitect Șef și Direcția Financiar – Contabilitate și Buget din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

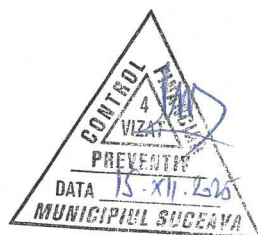
INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VICEPRIMAR,
IOAN- DAN CUȘNIR

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Ifimie

A blue ink signature of Paul Ifimie.



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

Nr. 330413 din 16.12.2025

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

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. 327121 din 02.12.2025, a proprietarului apartamentului nr. 3 din blocul de locuințe nr. E1, situat în Suceava, str. Ana Ipătescu, nr. 2, bl. E1, sc. D, parter, prin care a solicitat amenajarea unei scări de acces din exterior adiacent apartamentului nr. 3.

Certificatul de urbanism nr. 844 din 25.07.2024 a fost eliberat în scopul concesionării fără licitație publică a suprafeței de 5 mp (P.C.62714), teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea amenajării unei scări de acces adiacent apartamentului nr.3 și obținerea autorizației de construire pentru creare gol de ușă și amenajarea unei scări de acces din exterior adiacent apartamentului nr.3, situat în Suceava, str. Ana Ipătescu nr.2, bloc. E1, sc.D, parter, în vor fi precizate condițiile în care se poate realiza această construcție.

Prin H.C.L. Suceava 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 hotărâri

„ (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 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 2.600 euro, respectiv 13.200 lei pentru parcela de teren în suprafață de 5 mp (P.C. nr. 62714), situat în Suceava, str. Ana Ipătescu , nr. 2, bl. E1, sc. D, parter, 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 precizate mai sus, se propune spre dezbatere și aprobare proiectul în forma prezentată.


PRIMAR,
Ec. VASILE RIMBU

VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUȘNIR



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

Nr. 3304/4 din 16.12.2015

APROB,
PRIMAR,
EC. VASILE RIMBU

VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUȘNIR

RAPORT AL DIRECȚIEI GENERALE ARHITECT ȘEF COMPARTIMENT PATRIMONIU

În vederea soluționării adresei nr. 327121 din 02.12.2025 înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava, privind concesionarea unei parcele de teren pentru amenajarea unei scări de acces la apartamentul nr.3, de pe str. Ana Ipătescu nr.2, bl.E1, sc.D, parter, conform certificatului de urbanism nr. 844 din 25.07.2024 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 nr. 844 din 25.07.2024 precum și a răspunsului serviciului de specialitate (Compartiment Mediu din cadrul Poliției Locale), terenul ce face

obiectul solicitării de concesionare nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat prin H.C.L. Suceava nr. 88/29.03.2018.

Prin H.C.L. Suceava 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 hotărâri

„ (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 în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

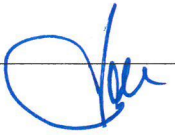
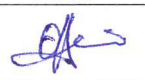
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

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

În baza raportului de evaluare s-a stabilit valoarea concesiunii la nivelul sumei de 2.600 euro, respectiv 13.200 lei pentru parcela de teren în suprafață totală 5 mp (P.C. nr. 62714) situat în Suceava, str. Ana Ipătescu , nr. 2, bl. E1, sc. D, parter , 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, considerăm că proiectul îndeplinește condițiile legale spre a fi aprobat.

Nr. ex. : 2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Semnătura
Contrasemnăt	Lungu Ioan	Arhitect șef	
Întocmit	Odochia Alina	Consilier superior	



Direcția Județeană de Mediu Suceava

Nr. 16733/04.12.2025

Către: Municipiul Suceava

În atenția: Domnului Vasile RÎMBU - primar

Referitor la: *Aviz obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate*

Stimate Domnule Primar,



NR: 327750

DATA: 04/12/2025

COD: 3D58A

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 327374/03.12.2025 înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Suceava cu nr. 16733/03.12.2025, prin care solicitați emiterea avizului obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, pentru imobilul:

- teren în suprafață de 5 mp, proprietate privată a Municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Ana Ipătescu, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 62714 - U.A.T. Suceava, număr cadastral 62714

Conform art. 308, lit. h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ - avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate este necesar doar în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate.

În urma analizării documentației transmise de dumneavoastră s-a constatat că imobilul cu datele de mai sus menționate nu este amplasat în interiorul limitelor ariilor naturale protejate.

Cu deosebită considerație,

Director,
Maria Mădălina SIMINIUC



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Întocmit: Oana CIORNEI	Consilier asistent	04.12.2025	

Direcția Județeană de Mediu Suceava

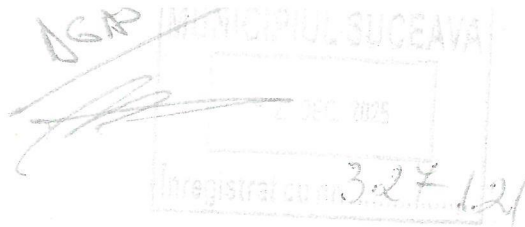
Adresa Strada Bistriței, nr. 1A, Suceava, Cod 720264

Tel.: +4 0230 514056; Fax.: +4 0230 514059; e-mail: office@dimsv.anmap.gov.ro; website: <https://dimsv.anmap.gov.ro/>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Sua Odoletă
JH

Domnule Primar,



Subsemnatul Buzila Sebastian Gabriel cu domiciliul
în Suceava Str. Iuliu Maniu nr. 1 ap 26 vă rog prin
prezentă sa-mi aprobați concuționarea suprafeței de 5 mp.
în vederea amenajării unei scări de acces din exterior
oferite ap. 3 de pe strada Ana Ipătescu nr. 2 bl. E1 scD. P
Atașez certificatul de urbanism nr. 844 / 25.07.2024 și
extras de carte funciara nr. 62714



NR: 327121
DATA: 02/12/2025
COD: 3CB56

02.12.2025

0741421056

0744556714



MUNICIPIUL SUCEAVA
Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 3A
primar@primariasv.ro
Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
Directia Generala Arhitect sef
Directia urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si administrativ
Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si fond funciar

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 203 din 25.05.2024

În scopul:

- Concesionarii fara licitatie publica a suprafetei de 5 mp pentru amenajarea unei scari de acces la apartamentul nr.3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter;
- Obtenirii autorizatie de construire pentru creare gol de usa si amenajarea unei scari pentru acces din exterior aferent apartamentului nr. 3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter.

Ca urmare a cererii adresate de BUZILA SEBASTIAN GABRIEL cu sediul în județul SUCEAVA, codul poștal _____, orașul Suceava, str. Iuliu Maniu, nr. 1, bl. _____, sc. _____, ct. _____, ap. 26, tel. _____, email _____, înregistrată la nr. 28409 din 15.07.2024 pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT Suceava, mun.Suceava, Ana Ipatescu nr.2, bloc E1, sc.D, parter, nr. -, sau identificat prin CF Suceava nr. -, nr. cad. provizoriu 72.170/5, suprafața 5 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:

Terenul în suprafață de 5 mp, identificat cu nr. provizoriu 72.170/5, adiacent apartamentului nr. 3, situat pe str. Ana Ipatescu nr.2, bl.E1, sc.D, este proprietatea municipiului Suceava.

Apartamentul nr.3, situat pe str. Ana Ipatescu nr.2, bl.E1, sc.D, compus din trei camere si dependinte, identificat cu nr.cad. TOP: 2294/III/D, inscris in CF 32838-C1-U30, este proprietatea domnului Buzila Sebastian-Gabriel, conform estras de carte funciara din 11.07.2024. Asupra imobilului este inrabulatat dreptul de ipoteca in favoarea Bancii Transilvania SA Cluj - sucursala Suceava..

*regim de protectie: Sit arheologic str. Ana Ipatescu

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului: bloc de locuinte colective

Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023:

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

Me - Subzonă mixtă aflată în limita zonei centrate – Locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire
Terenul în suprafața de 5 mp, situat adiacent apartamentului 3, este proprietatea Municipiului Suceava și, conform adresei nr. 26014 din 04.07.2024 eliberată de Serviciul control - Compartimentul mediu din cadrul Poliției locale a municipiului Suceava, nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile de amenajare a unei scari pentru acces din exterior aferent apartamentului nr.3 de la parterul blocului de locuinte E1, sc.D, situat pe Str. Ana Ipatescu nr. 2, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 5 mp teren.

In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este necesar ca terenul sa fie inregistrat 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 5 mp teren pentru construire scari de acces si balcon vor fi suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al Municipiului Suceava. Anterior supunerii spre aprobare in Consiliul Local al municipiului a concesionarii, terenul va fi inregistrat in cartea funciara.

Se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ - Art. 308: Procedura administrativa de initiere a concesionarii, alin (3) "Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (2) se face in scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu."

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 creare gol de usa si amenajarea unei scari de acces din exterior aferent apartamentului nr. 3 de la scara D, a blocului de locuinte E1, situat pe Str. Ana Ipatescu nr. 2, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

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."

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

- Concesionarii fara licitatie publica a suprafetei de 5 mp pentru amenajarea unei scari de acces la apartamentul nr.3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter;
- Obtinerii autorizatie de construire pentru creare gol de usa si amenajarea unei scari pentru acces din exterior aferent apartamentului nr. 3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter.

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

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/neincadrarea 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 competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului

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

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

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 ACET S.A. pentru rețelele de alimentare cu apă și canalizare

- Aviz DELGAZ GRID S.A. pentru rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale

- Aviz Serviciul Ecologizare și Gestionare căini fără stăpân din cadrul Primăriei Municipiului Suceava

- Aviz Orange Romania Communications S.A. pentru rețelele de telefonizare

- Aviz Thermonet S.R.L. pentru rețelele de termoficare

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):

- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 5 mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru amenajarea unei scări pentru acces din exterior aferent apartamentului 3;

- Contract de Concesiune

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

- Direcția Județeană pentru Cultură Suceava

- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată)

- Extrase de Carte Funciară pentru Informare actualizate la zi (atât pentru apartamentul nr. 3, cât și pentru suprafața ce se concesiunează - 5 mp)

- Plan de situație întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și administrativ, pentru suprafața de 5 mp ce urmează a fi concesiunată;

- Expertiza tehnică

- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicată, cu modificările și completările ulterioare

- acordul Băncii Transilvania SA Cluj - sucursala Suceava

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Ion Fungu

Secretar General

Ioan Chitac

Arhitect-șef

Ioan Fungu

Director executiv

Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu

Xenia Voda

Întocmit

Aurelia Gabriela Schley

Achitat taxa de 9 lei, conform Chitanței/Ordin de plată nr. 15068 din 15.07.2024.

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62714	5	Intravilan, mun. Suceava, str. Ana Ipatescu nr. 2, bl. E1, sc. D, ap. 3, parter, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	SUCEAVA	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	5	Terenul neimprejuiat
TOTAL		5	--

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
--	--	--	--
--	--	--	--
TOTAL		--	--

Suprafata totala masurata a imobilului: 5 mp

Suprafata din act: 5 mp

Executant, PFA Amarfei Ovidiu Aut. Seria RO-SV-F: Nr.0078 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea planului documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Date: 13.10.2025	Semnat digital de OVIDIU AMARFEI Data: 2025.11.03 13:59:09 +02'00'	Inspector, 85947/2025 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnatura si pusa Date Constantinovici Data: 2025.11.25 13:10:52 +02'00'
--	--	---



100196617757



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

Dosarul nr. 85947 / 04-11-2025

INCHEIERE Nr. 85947

Registrator: LUCIA MITROFAN

Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.hotarare nr. 157/30-06-2025 emis de Primaria Municipiului Suceava, anexa la HCL;

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. cadastral 62714
- 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 62714 UAT Suceava;
- imobilul cu nr. cadastral 62714 s-a format din o parte a parcelei nr. 201 fara CF.

Prezenta se va comunica păților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
AMARFEI OVIDIU

*) 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,

25-11-2025

Registrator,

LUCIA MITROFAN

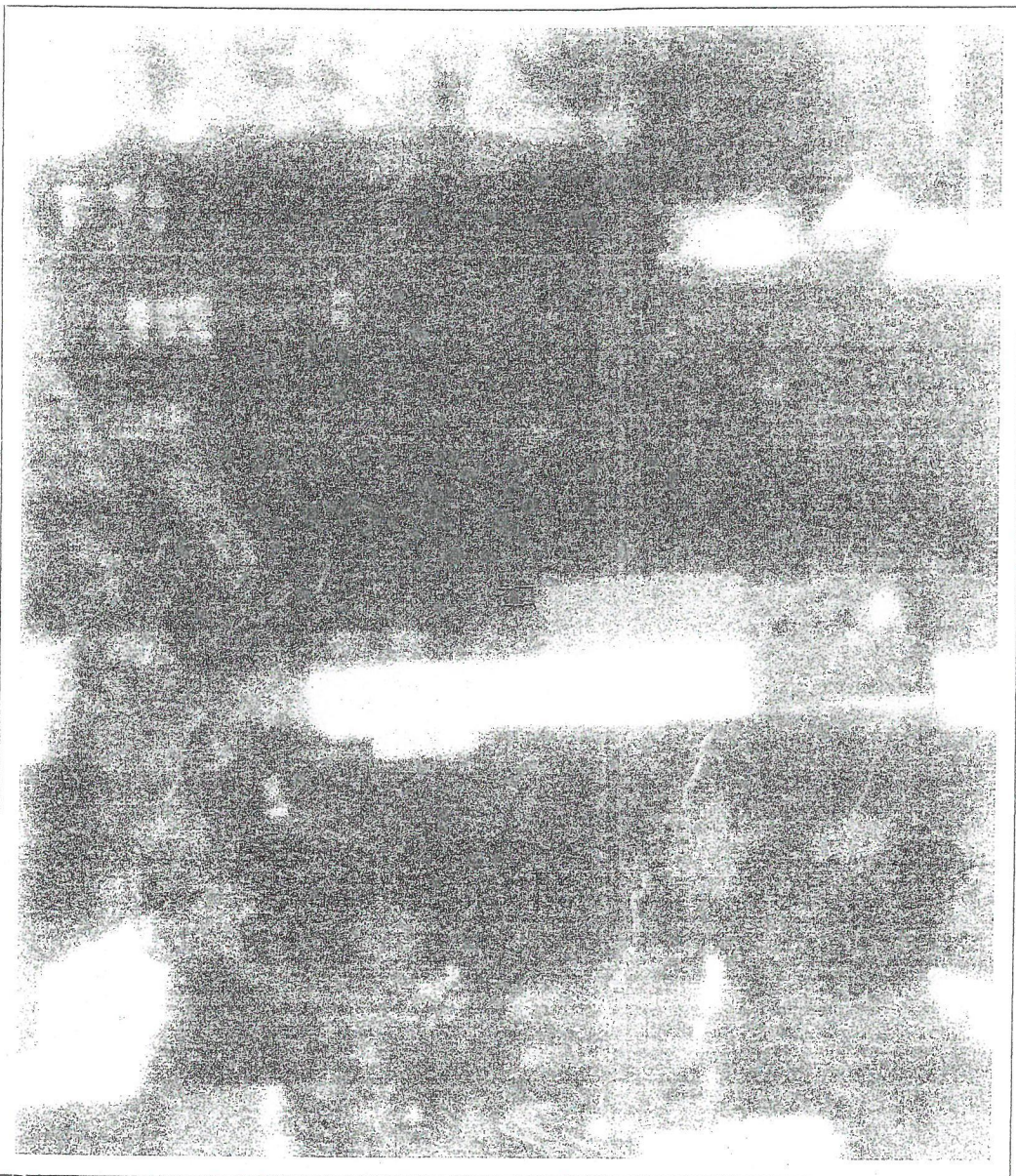
Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ 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*

Incadrare în zonă
scara 1:500



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	85947
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 62714 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Ana

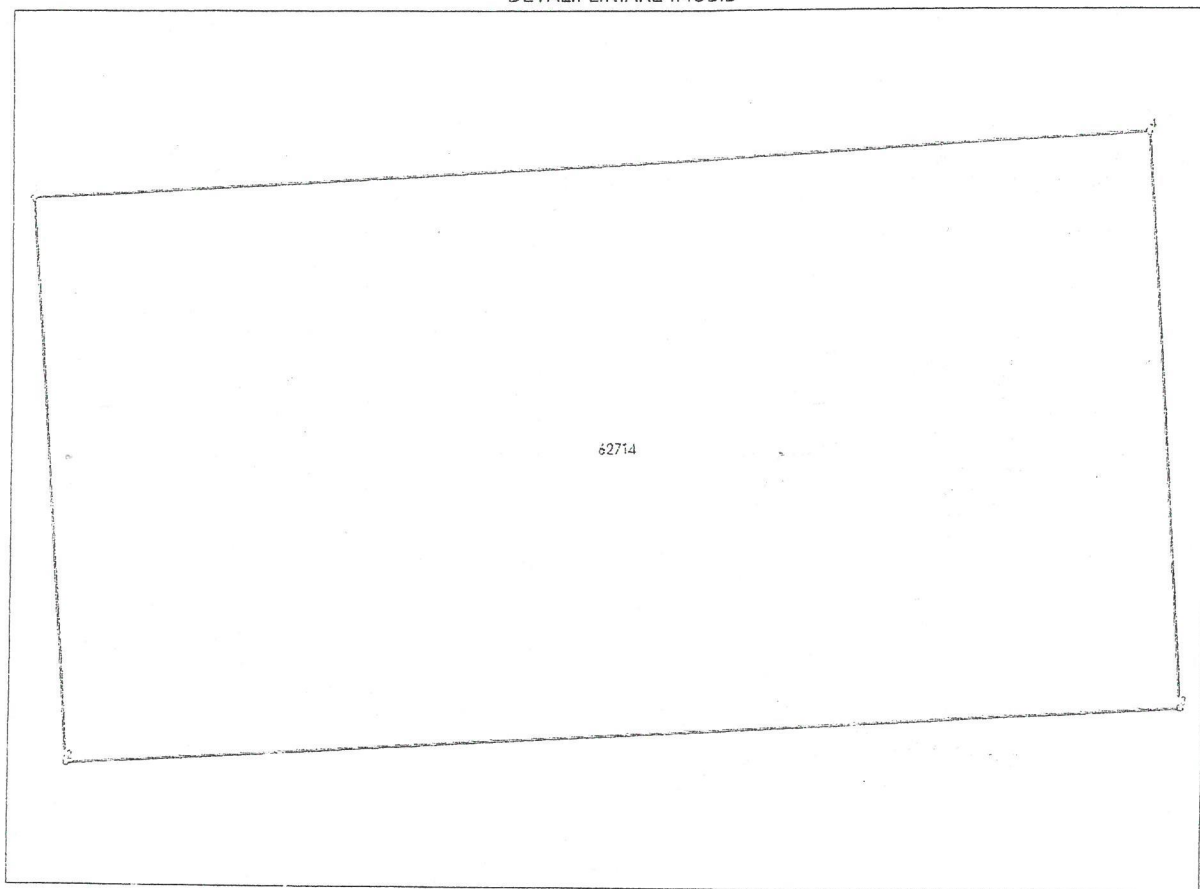
Ipătescu, Nr. 2, Bl. E1, Sc. D, Et. parter, Ap. 3

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
62714	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Carte Funciară Nr. 62714 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-11-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://eapay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2016

Entrate pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62714 Suceava

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Ana Ipătescu, Nr. 2, Bl. E1, Sc. D, Et. parter, Ap. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62714	5	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85947 / 04/11/2025		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 157, din 30/06/2025 emis de Primaria Municipiului Suceava, anexa la HCL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

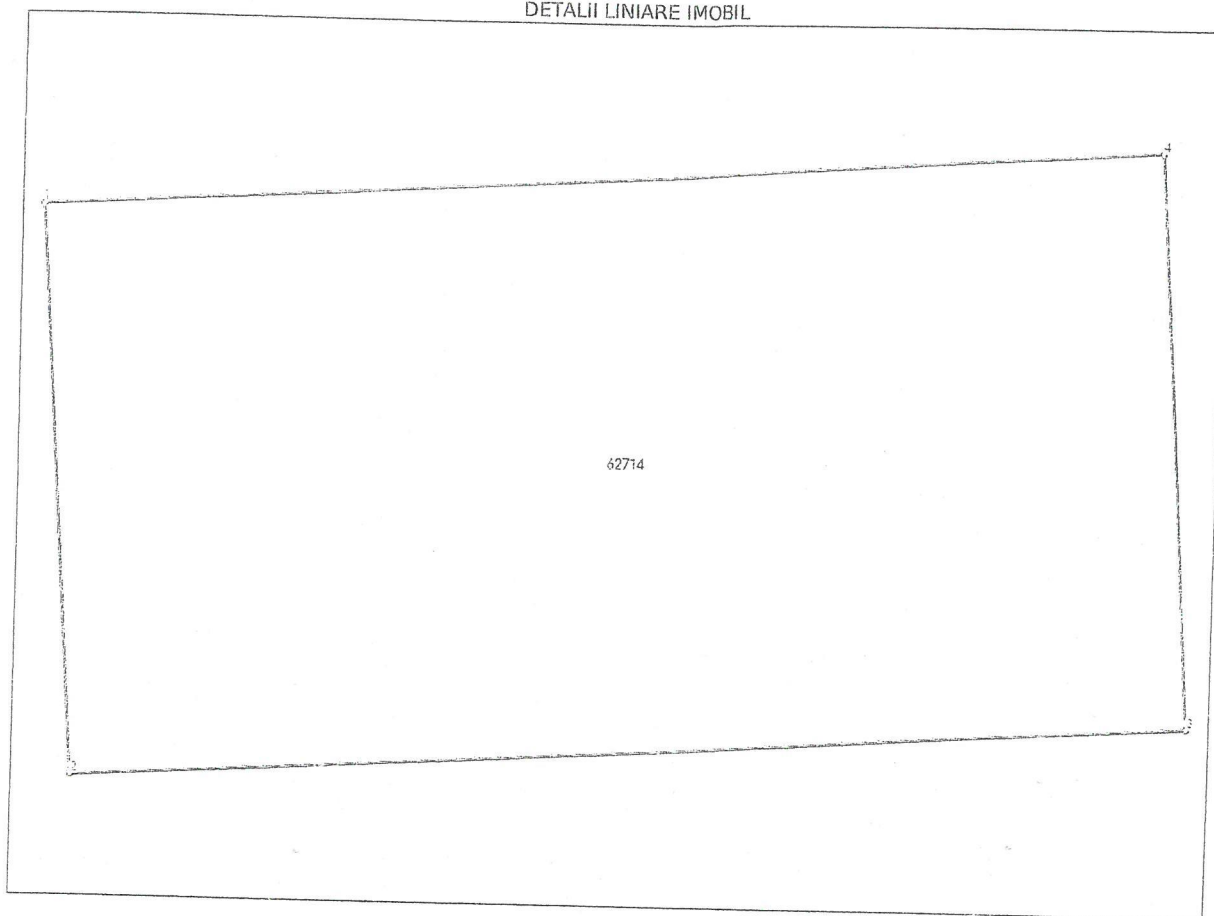
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62714	5	

* 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	curti construcții	DA	5	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	1.5
2	3	3.0
3	4	1.5
4	1	3.0

*** 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.

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5			
	TOTAL:		5			

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 obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.5
2	3	3.0
3	4	1.5
4	1	3.0

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 25-11-2025

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

Consilier/Inspector de specialitate,

GEORGE CONSTANTINOVICI

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, adjacent Apt. nr. 3, parter, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 04 Decembrie 2025

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**



- Decembrie 2025 -

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 “curti-construcții”) la data de 04.12.2025 pentru un curs BNR de 5,0920 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
	CONT 211.1 - Terenuri	(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, Str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, adiacent Apt. nr. 3, parter, jud. Suceava		Valori rotunjite	
	Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții cu nr. cad. Parcela 62714/UAT Suceava) in suprafata de 5 mp	13.200	2.600

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluării activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri (metoda comparatiilor directe);
- 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. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

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

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea concesionarii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 5 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, adiacent Apt. nr. 3, parter - zona centrala a Mun. Suceava, jud. Suceava.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre Expertul evaluator Ing. Constantin Pirvulescu in data de 03.12.2025.

5. Tipul valorii

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

Definiție conf. SEV – 104 - Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1, **valoarea de piață reprezintă:** *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

6. Data evaluarii

04.12.2025 care este si data redactarii Raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 03.12.2025 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.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

- **Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:**

- **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general al evaluarii
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii
- SEV 103-Abordari in evaluare
- SEV 104-Informatii si date de intrare
- SEV 105-Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare

- **Standarde pentru active**

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

- **Standarde pentru utilizări specifice**

- Fara

- **Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025 - Nu este cazul.**

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);

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



- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate cum ar fi :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

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 într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2025

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 bunurilor 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 cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 5 mp.

1.2 Proprietar si situatia juridica

Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 85947/04.11.2025, CF 62714/UAT Suceava;
- Certificat de urbanism nr. 844/25.07.2024 – emitent Primaria Municipiului Suceava;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

Mentionam faptul ca terenul analizat este o parcela curti-constructii virana-neamprejmuita.

1.3 Sarcini

Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.

1.4 Utilizarea actuala

La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii” adiacenta apartamentului nr. 3 la parter, scara D, bl. E1, str. Ana Ipatescu, zona centrala a mun. Suceava.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, zona centrala – vis-a vis de Bucovina Shopping Mall, in apropiere de Farmacia „Arsene”.



- Strada: Cu acces indirect – de pe trotuar din Str. Ana Ipatescu, strada asfaltata, cu doua sensuri de mers.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Autobuz - Maxi Taxi si Transport Public Local de calatori (la cca. 3 min de mers pe jos distanta de proprietate).

2.2 Informatii specifice

• Zona: Mixta, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale, spatii comerciale, sedii firme si Institutii publice. Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona centrala a mun. Suceava, in imediata vecinatate a zonei comerciale Bucovina Shopping Mall.

Vecinatati:

- Banca comerciala BRD Suceava;
- Palatul de Justitie Suceava;
- Cabinete de avocatura diverse;
- Farmacia "Arsene"
- Suceava Boxing Club, etc.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren viran neamprejmuit in suprafata totala de 5 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma regulata (dreptunghiulara).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la trotuarul prin care se acceseaza scara D a blocului de locuinte E1 – str. Ana Ipatescu – fara front stradal. Proprietatea analizata nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este neregulata.
- La N – Mun. Suceava, domeniul public;
 - La S - Bloc E1, scara D;
 - La E – Mun. Suceava, domeniul public;
 - La V - Mun. Suceava, domeniul public.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat nu era amenajat (neamprejmuit) – teren viran.

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 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 centrala a mun. Suceava.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

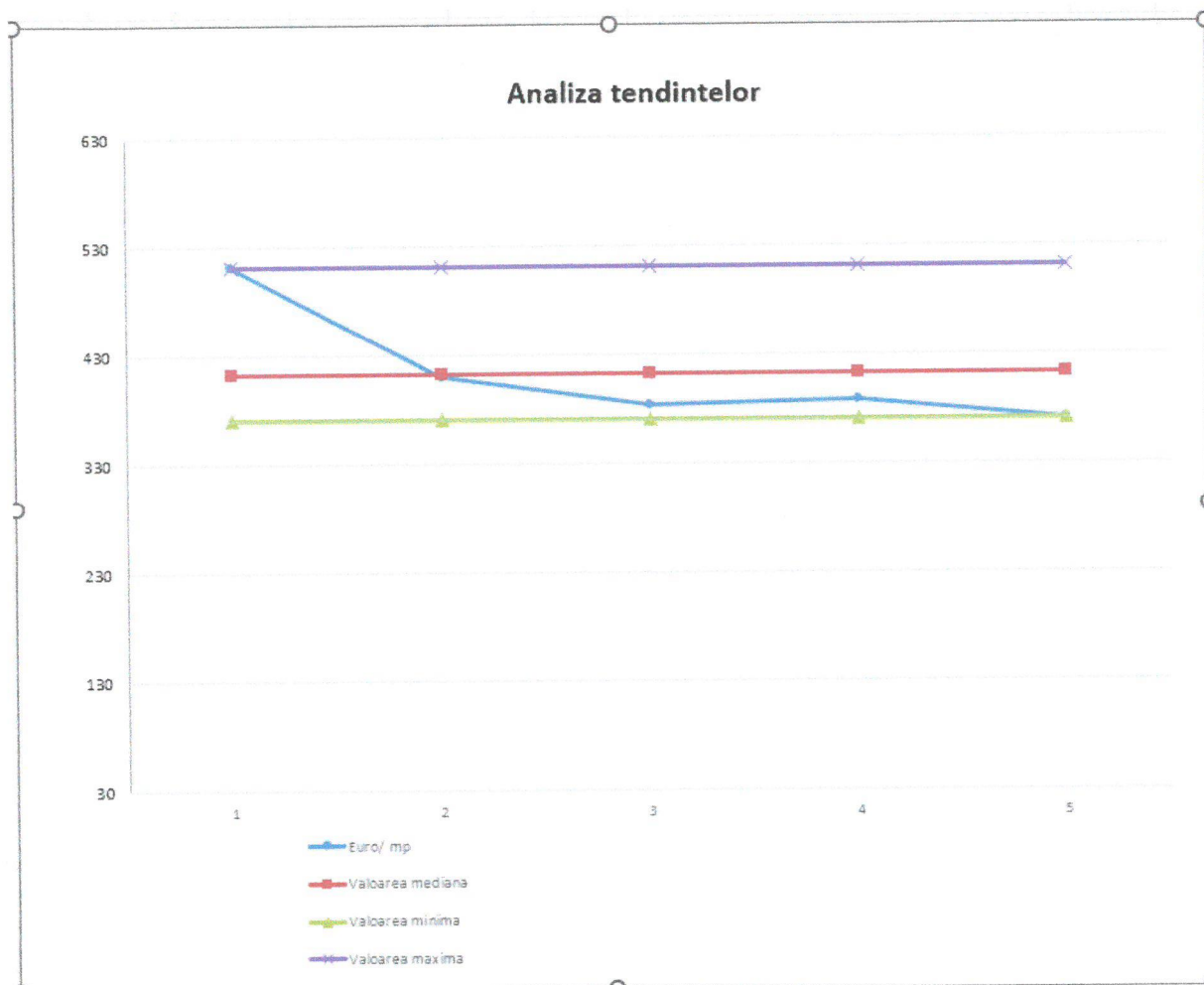
3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona mediana 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 370 - 512 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

ANALIZA PRETURILOR PENTRU TERENURI DIN ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI SUCEAVA										
Localitate	Suprafata	Acces	utilitati	Facilitati	valoare (euro)	Val euro/mp	Sursa	mediana (euro/mp)	minim (euro/mp)	maxim (euro/mp)
Suceava, ultracentral, zona Mag. Bucovina	303	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential, casa batraneasca pe teren	155000	512	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-zona-mag-bucovina-303mp-IDBuQt	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1.000	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, gaz - pe proprietate	Pretabil rezidential, bloc de locuinte - casa renovabila pe teren	410000	410	https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-10-ari-cu-casa-renovabila-	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1300	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential	500000	385	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-	413.0	370.5	512
Suceava, zona centrala	1056	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Pretabil rezidential, bloc de locuinte sau comercial	410000	388	https://www.storia.ro/ro/oferta/suceava-teren-central-constructii-pentru-activitati-comerciale-	413.0	370.5	512
Suceava, central, langa Primarie	1066	acces direct la drum asfaltat	curent, apa, canalizare, gaz - la limita proprietatii	Pretabil rezidential, birouri sau comercial	395000	371	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-centrul-sucevei-t-7295-IDDYMR	413.0	370.5	512



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 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2024-2025 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile 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 comparabile.

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 comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor 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 in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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 propriie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 40,50%).

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

2.600 euro echivalent a 13.200 lei

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-a obtinut:

Abordarea prin piata	2.600 euro
-----------------------------	-------------------

În 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 locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

2.600 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

Anexa 2 – Harta amplasament proprietate





Nr. cad. Parcela 62714/UAT Suceava



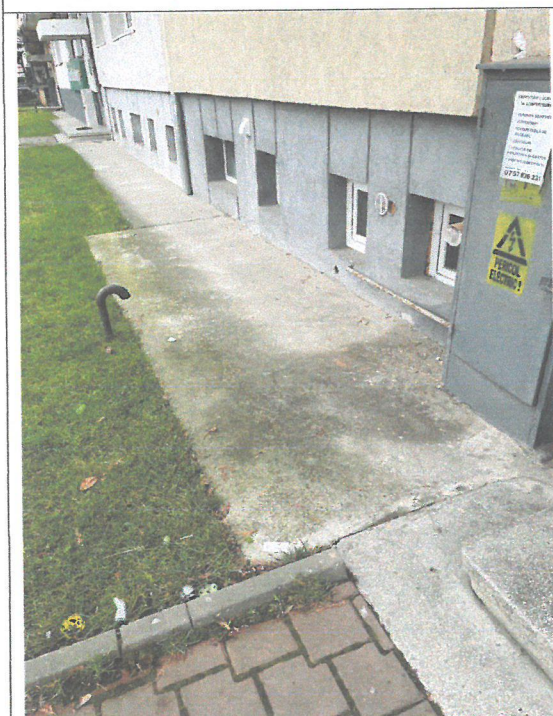
Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces



Vedere teren







Anexa 4 – Comparabile teren Vanzare teren central Mun. Suceava

Comparabila A

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Pro Invest Imobiliare >

< Înapoi Distribuie Salvează



Toate imaginile (2)

Teren ultracentral, zona mag Bucovina, 303MP

155 000 € 512 €/m²

Ag Pro Invest
Pro Invest Imobiliare
Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	303 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Ofer spre vânzare teren ultracentral în suprafața de 303 mp, la 3 minute de mers pe jos de magazin Bucovina. Pe teren este o casă batrânească prevăzută cu toate utilitățile (gaz, curent, canalizare). Pret 155000 euro.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-zona-mag-bucovina-303mp-IDBuQt>

Comparabila B

storia
De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Contul meu
 Adaugă anunț

Agentia imobiliara Domus Invest >
 < Inapoi
 Distribuie
 Salvează



Toate imaginile (1)

Central - teren 10 ari cu casa renovabila
410 000 € 410 €/m²

Clara Costin
 Agentia imobiliara Domus Invest
 Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia Domus va propune spre vanzare o proprietate situata central , acces facil catre toate punctele de interes .

Teren pentru constructii in suprafata de 1000 mp cu o deschidere de 30 m la drum principal.

Pretabil orice aplicatie , de la locuinte colective la birouri, sedii firme, policlinica, hotel.

POT 50%, regim inaltime D+P+2E+M

Împreuna cu o casa cu 3 camere construita in 1960 ce poate fi renovata.

https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-10-ari-cu-casa-renovabila-IDAXs8? gl=1*ckrxb* gcl aw*R0NMLjE3NDk0NjM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZXYVV1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtTLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lFSU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0I.* gcl au*MTI0NzMyNzIxMi4xNzQ0NzI3NjA5* ga*NTYyNzQzODQ5LjE2NzY5NzlwNDc.* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwODQyMCRgNjAkDAkaDA

Comparabila C

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Agora Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren central Suceava

500 000 € 385 €/m²



Agora Imobiliare

Agora Imobiliare

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1300 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 8.62 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se ofera la vanzare, comision 0 la cumparator, 1300 mp teren in Suceava, pozitie centrala, cu toate utilitatile.
 Terenul se preteaza pentru constructii rezidentiale.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-IDAI9U?_gl=1*cpy58o*_gcl_au*R0NMLiE3NDk0NjM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZXYVV1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtLVhHUG9FdXRYYY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfSU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTI0NzMyNzIxMi4xNzQ0NzI3NjA5*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTA0MDgxMTYkbzMzOCrNMSR0MTc1MDQwOD_E2NyRqOSRsMCRoMA..

Comparabila D

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Agora Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3)



Suceava, teren central, constructii pentru activitati comerciale.

410 000 € 388 €/m²



Agora Imobiliare

Agora imobiliare

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1056 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 32 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se ofera la vanzare teren si casa in zona centrala a Sucevei.
Deschidere stradala 32 m.
Forma terenului este aproximativ un dreptunghi.
Toate utilitatile.
Pretabil pentru servicii, locuinte colective , rezidentiale.

https://www.storia.ro/ro/oferta/suceava-teren-central-constructii-pentru-activitati-comerciale-IDAtBo?_gl=1*s8lyk2*_gcl_au*R0NMLjE3NDk0NiM1NTkuQ2owS0NRandqSnJDQmhDWEFSSXNBSTV4NjZXYVV1eHZ1MHdwZy1nOUFMWEtLVhHUG9FdXRY0o0WnpwYS15dmpwUjRZV0lfSU5KMzZPZ2FBbTBmRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTI0NzMyNzIxMi4xNzQ0NzI3NjA5*_ga*NTYyNzQzODg5LjE2NzY5NzlwNDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA0MDgxMTYkbzMzOCRnMSR0MTc1MDQwOD E2OCRqOCRsMCRoMA..



storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Proactiv Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan in centrul Sucevei, T-7295

395 000 € 374 €/m²



Proactiv Imobiliare

Proactiv Imobiliare

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1056 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 30 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Proactiv Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan în imediata apropiere a Primăriei Suceava. Terenul, aflat într-o zonă intens circulată, este în suprafața de 1056 mp și are deschiderea de 30 ml. Utilitățile: gaz, apă, canalizare și curent, se găsesc pe teren. Pe teren se afla și o casă bătrânească, locuibilă. Conform certificatului de urbanism, gradul de ocupare POT este de maxim: 50%, iar CUT este de maxim 1.5. Se poate construi o clădire cu regim de înălțime: D+P+2E+M. Terenul se afla la drum asfaltat și are acces facil din strada principală. Terenul este pretabil pentru: clădire de birouri, clinică medicală, bloc de locuințe, spații comerciale. Prețul este de 395.000 euro. Suna acum și stabilește o vizionare. Tel: 0740 889667 0330 802122.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-centrul-sucevei-t-7295-IDDYMR>



storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Imobiliare Suceava Premium >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan in oras Suceava – Cartier Zamca - 25 ari! De vanzare!

900 000 € 360 €/m²

Imobiliare Premium

Imobiliare Suceava Premium

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	deschidere 60 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Teren intravilan in oras Suceava – Cartier Zamca 25 ari!
In zona Casei de Pensii – cartier Zamca!
Deschidere la drum – 60 ml
Pretabil constructii blocuri D+P+2E+M
Toate utilitatile: apa, gaz metan, curent electric, canalizare!
Pret: 900000 euro.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-oras-suceava-cartier-zamca-25-ari-de-vanzare-IDDMNt>



FISA TEREN

Fisa Teren	
Teren intravilan curti-constructii	
Adresa:	Mun. Suceava, str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, Apt. nr. 3, parter
Localizare (Cartier/Zona):	Central
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata
Suprafata (mp):	5
Destinatie/Utilizare:	Intravilan rezidential
Utilitati:	Apa, canalizare, curent electric, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	N/A
Topografie:	Plan
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)	Adiacent Bloc de locuinte P+4E
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-zona-mag-bucovina-303mp-IDBuQt	https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-10-ari-cu-casa-renovabila-	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-
Preț de oferta/vanzare €		155,000	410,000	500,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		512	410	385
Suprafata teren mp		303	1,000	1,300
Localizare (Cartier/Zona):	Mun. Suceava, str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, Apt. nr. 3, parter	Suceava, ultracentral, zona Mag. Bucovina	Suceava, zona centrala	Suceava, zona centrala
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	strada asfaltata	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat
Destinatie/Utilizare:	Comerciala-afaceri	Pretabil rezidential, casa batraneasca pe teren	Pretabil rezidential, bloc de locuinte - casa renovabila pe teren	Pretabil rezidential
Utilitati:	Apa-canalizare, electricitate, gaz metan	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	curent, apa, canalizare, gaze - pe teren	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren
Suprafata (mp):	9	303	1,000	1,300
Front stradal:	fara	10 m	30 m	9 m
Raport laturi:	N/A	3.03	1.11	16.05
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)	Adiacent Bloc de locuinte P+4E	casa	casa	fara

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):	9	303	1,000	1,300	
Pret oferta/vanzare €/mp		512	410	385	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10-15%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%	-15%	-10%	-10%	
	Abs	-77	-41	-38	
Pret ajustat €		435	369	346	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - concesiune	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		-30%	-30%	
	Abs		-130	-104	
Pret ajustat €			304	258	242
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	
	Abs		0	0	
Pret ajustat €			304	258	242
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	
	Abs		0	0	
Pret ajustat €			304	258	242
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	
	Abs		0	0	
Pret ajustat €			304	258	242
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		0%	0%	



Pret ajustat €		Abs			0	258	242	
Ajustari specifice proprietatii								
Localizare (Cartier/Zona):		Mun. Suceava, str. Ana Ipatescu, nr. 2, bl. E1, scara D, Apt. nr. 3, parter		Suceava, ultracentral, zona Mag. Bucovina	Suceava, zona centrala	Suceava, zona centrala	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in aceeaasi zona -central	
Ajustari		%		0%	0%	0%		Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata, similar drumului de acces al proprietatii de evaluat
		Abs		0	0	0	0	
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):		strada asfaltata		acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat	acces direct la drum asfaltat	Au fost necesare ajustari de 5% intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare rezidentiala	
Ajustari		%		0%	0%	0%		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu utilitati complete
		Abs		0	0	0	12	
Destinatie/Utilizare:		Comerciala-afaceri		Pretabil rezidential, casa batraneasca pe teren	Pretabil rezidential, bloc de locuinte - casa renovabila pe teren	Pretabil rezidential	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu utilitati complete	
Ajustari		%		5%	5%	5%		Pe baza informatiilor extrase din piata imobiliara, cat si in urma analizelor comparative ale unor proprietati similare, s-a aplicat o ajustare in ipoteza ca un teren cu o suprafata mai mica este mai atractiva, mai vandabila
		Abs		15	13	12		
Utilitati:		Apa-canalizare, electricitate, gaz metan		curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	curent, apa, canalizare, gaze - pe teren	curent, apa, canalizare, gaz - pe teren	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu utilitati complete	
Ajustari		%		0.0%	0.0%	0.0%		Pe baza informatiilor extrase din piata imobiliara, cat si in urma analizelor comparative ale unor proprietati similare, s-a aplicat o ajustare in ipoteza ca un teren cu o suprafata mai mica este mai atractiva, mai vandabila
		Abs		0	0	0		
Suprafata (mp):		9		303	1,000	1,300	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu un raport al laturilor si o deschidere fara influenta	
Ajustari		%		-10%	-15%	-20%		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu un raport al laturilor si o deschidere fara influenta
		Abs		-30	-39	-48.5		
Front stradal:		fara		10 m	30 m	9 m	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate cu un raport al laturilor si o deschidere fara influenta	



PICOEVAL EXPERT

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629. E-mail: valcostsv@gmail.com

Raport laturi:		N/A			3.03	1.11	16.05	asupra subiectului
Ajustari		%			0%	0.0%	0%	
		Abs			0	0	0	
Topografie:		Plan			plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat
		%			0%	0%	0%	
Ajustari		Abs			0	0	0	
Alte elemente (componente nonimobiliare, amenajari)		Adiacent Bloc de locuinte P+4E			casa	casa	fara	A fost necesara ajustarea negativa cu - 5% comparabilei C intrucat nu are constructii pe amplasament - teren liber
Ajustari		%			0%	0%		
		Abs			0	0	-12	
Pret ajustat €					289	232	194	
Ajustare totală netă €					-146	-137	-152	
Ajustare totală netă (%)					-34%	-37%	-44%	
Ajustare totală brută €					176	162	177	
Ajustare totală brută (%)					40.50%	44.00%	51.00%	
Numar ajustari					3	3	4	
Valoare estimata (€)				2,600 €				
Valoare estimata (€/mp)				289 €/mp				
Valoare estimata (lei)				13,200 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:								A



Anexa 6 – Documente



MUNICIPIUL SUCEAVA
 Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. I. Mai. nr. 3A
 primar@primariasv.ro
 Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593
 Directia Generala Arhitect sef
 Directia urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si administrativ
 Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si fond funciar

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 844 din 25.04.2024

În scopul:

- Concesionarii fara licitatie publica a suprafetei de 5 mp pentru amenajarea unei scari de acces la apartamentul nr.3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter;
- Obtenirii autorizatie de construire pentru creare gol de usa si amenajarea unei scari pentru acces din exterior aferent apartamentului nr. 3, de pe str.Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter.

Ca urmare a cererii adresate de **BUZILA SEBASTIAN GABRIEL** cu sediul în județul SUCEAVA, codul poștal _____, orașul Suceava, str. Iuliu Maniu, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. 26, tel. _____, email _____, înregistrată la nr. 28409 din 15.07.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava, UAT Suceava, mun.Suceava, Ana Ipatescu nr.2, bloc E1, sc.D, parter, nr. -, sau identificat prin CF Suceava nr. -, nr. cad. provizoriu 72.170/5, suprafața 5 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:

Terenul în suprafață de 5 mp, identificat cu nr. provizoriu 72.170/5, adiacent apartamentului nr. 3, situat pe str. Ana Ipatescu nr.2, bl.E1, sc.D, este proprietatea municipiului Suceava.

Apartamentul nr.3, situat pe str. Ana Ipatescu nr.2, bl.E1, sc.D, compus din trei camere și dependințe, identificat cu nr.cad. TOP: 2294/III/D, înscris în CF 32838-C1-U30, este proprietatea domnului Buzila Sebastian-Gabriel, conform extras de carte funciara din 11.07.2024. Asupra imobilului este înabulat dreptul de ipoteca în favoarea Bancii Transilvania SA Cluj - sucursala Suceava..

*regim de protecție: Sit arheologic str. Ana Ipatescu

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a imobilului: bloc de locuințe colective

Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023:

M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

Mc - Subzonă mixtă aflată în limita zonei centrale – Locuințe și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire
 Terenul în suprafață de 5 mp, situat adiacent apartamentului 3, este proprietatea Municipiului Suceava și, conform adresei nr. 26014 din 04.07.2024 eliberată de Serviciul control - Compartimentul mediu din cadrul Poliției locale a municipiului Suceava, nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018.

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Lucrarile de amenajare a unei scari pentru acces din exterior aferent apartamentului nr.3 de la parterul blocului de locuinte E1, sc.D, situat pe Str. Ana Ipatescu nr. 2, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 5 mq teren.

În condițiile în care solicitarea va fi aprobată, este necesar ca terenul să fie înscris în cartea funciara anterior conținerii, conform articolului 22 alineatul (1) și (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile necesare pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a intabularii în cartea funciara a suprafeței de 5 mp teren pentru construire scări de acces și balcon vor fi suportate de către solicitant, fără a avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investită pentru întocmirea documentației, în cazul în care conținerarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al Municipiului Suceava. Anterior supunerii spre aprobare în Consiliul Local al municipiului a conținerării, terenul va fi înscris în cartea funciara.

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ - Art. 308: Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, alin (3) "Propunerea de concesiune prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu."

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului."

Documentația tehnică necesară obținerii autorizației de construire pentru crearea gol de ușă și amenajarea unei scări de acces din exterior aferent apartamentului nr. 3 de la scara D, a blocului de locuințe E1, situat pe Str. Ana Ipătescu nr. 2, va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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 înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire-desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștință asociației pentru înscrisura în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic".

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

- Concedarea scării de acces pe la scări pentru accesul la apartamentul nr. 3 de pe str. Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter;
- Obținerea autorizație de construire pentru crearea gol de usa și amenajarea unei scări pentru acces din exterior aferent apartamentului nr. 3, de pe str. Ana Ipatescu nr. 2, bloc E1, sc.D, parter.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. **OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru protectia mediului Suceava

se aplicarea Directivei de Consiliu nr. 85/337/CEE „Directiva EIA” privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva de Consiliu nr. 97/11/CE în privința Directivei Europene 2004/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu medii și modificările, cu privire la participarea publicului și accesul la informații, a Directivei nr. 85/337/CEE și a Directivei nr. 96/61/CE privind certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a acorda sau analiza în această direcție, după caz, încadrare/validarea/acordarea proiectului investit; public/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului în aplicarea prevederilor Directivei de Consiliu nr. 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea execuției; furnizarea de construcții la autoritatea administrativă publică competentă în funcție de natura activității respective pentru a permite obținerea acordului de mediu este condiționată de prezentarea cererii de studiu de fezabilitate și de aprobarea acesteia de către autoritatea teritorială de mediu; în cazul în care studiul de fezabilitate nu este aprobat, studiul trebuie să fie revizuit și prezentat din nou pentru a fi luat în considerare; studiul în acord cu rezultatele consultării publice în acest domeniu.

[după primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului până la proceduri de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale și modificării, privind intenția de realizare a proiectului și de emitere a punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului]

În situații în care, după emiterea certificatelor de aprobare ori pe parcursul deciziei procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a intervenției, societatea are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și sau a evaluării adecvate, solicitantul este obligat să avertifice acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la împlinirea termenilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.



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 ACET S.A. pentru rețelele de alimentare cu apă și canalizare
- Aviz DELGAZ GRID S.A. pentru rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale
- Aviz Serviciul Ecologizare și Gestionare căini fără stăpan din cadrul Primăriei Municipiului Suceava
- Aviz Orange Romania Communications S.A. pentru rețelele de telefonizare
- Aviz Thermonet S.R.L. pentru rețelele de termoficare
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):
- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 5 mp teren proprietatea Municipiului Suceava, pentru amenajarea unei scări pentru acces din exterior apartamentului 3;
- Contract de Concesiune
- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- Direcția Județeană pentru Cultură Suceava
- Dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată)
- Extrase de Carte Funciara pentru Informare actualizate la zi (atașat pentru apartamentul nr. 3, cât și pentru suprafața ce se concesiunează - 5 mp)
- Plan de situație întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru și administrativ, pentru suprafața de 5 mp ce urmează a fi concesiunată;
- Expertiza tehnică
- Acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate- conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicată, cu modificările și completările ulterioare
- acordul Bancii Transilvania SA Cluj, sucursala Suceava
d.4) Studiu de specialitate (1 exemplar original):
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioan Ciutac

Arhitect-șef
Ioan Lungu

Director executiv
Cerasela-Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

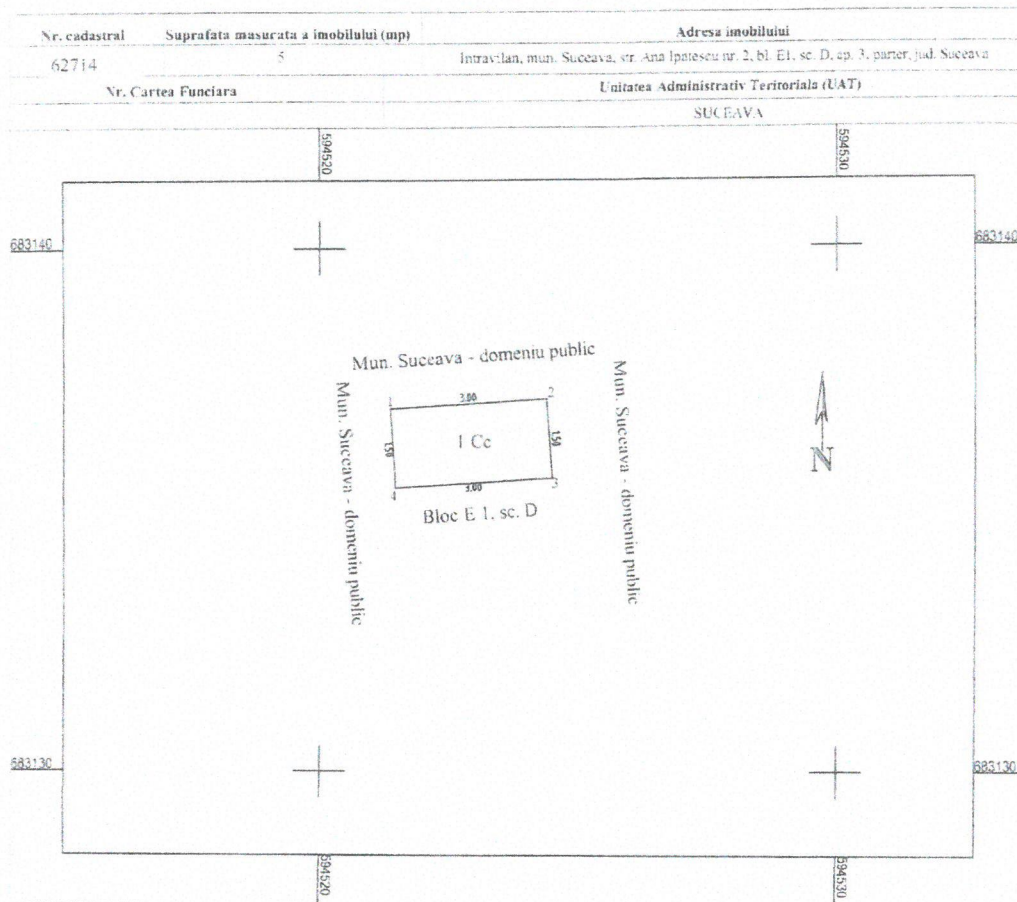
Încetare
Aurelia Gabriela Schley

Achitat taxa de 9 lei, conform Chitanței/Ordin de plată nr. 15068 din 15.07.2024.

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



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:100



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	5	Terenul nelotat
TOTAL		5	--

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
--	--	--	--
--	--	--	--
TOTAL		--	--

Suprafata totala masurata a imobilului: 5 mp

Suprafata din act: 5 mp

PFA Anarfo Ovidiu		Inspector: 85947/2025	
Aut. Seria RO-SV-F: Nr.0078		Confirmare introducere a imobilului la baza de date	
Confirmare expunerea masuratorilor la teren, corespundenta documentelor cadastrale si corespundenta acestora la planul de amplasament		Integrare si atribuirea intravilanului cadastru	
Semnatura si stampila		Semnatura si stampila	
Data: 13.10.2025		Data: 2025.11.03 13:59:09 +02'00'	
OVIDIU		George Constantinescu	
AMARFEI		Constantinescu	
EI		Constantinescu	



100196617757

Incheiere Nr. 85947 / 04-11-2025



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

Dosarul nr. 85947 / 04-11-2025

INCHEIERE Nr. 85947

Registrator: LUCIA MITROFAN
Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.hotarare nr. 157/30-06-2025 emis de Primaria Municipiului Suceava, anexa la HCL;

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. cadastral 62714
- 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 62714 UAT Suceava;
- imobilul cu nr. cadastral 62714 s-a format din o parte a parcelei nr. 201 fara CF.

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL SUCEAVA
AMARFEI OVIDIU

*) 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,
25-11-2025	LUCIA MITROFAN	IONELA VARTOLOMEI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 29¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 62714 / 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	85947
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
imobil număr cadastral 62714 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

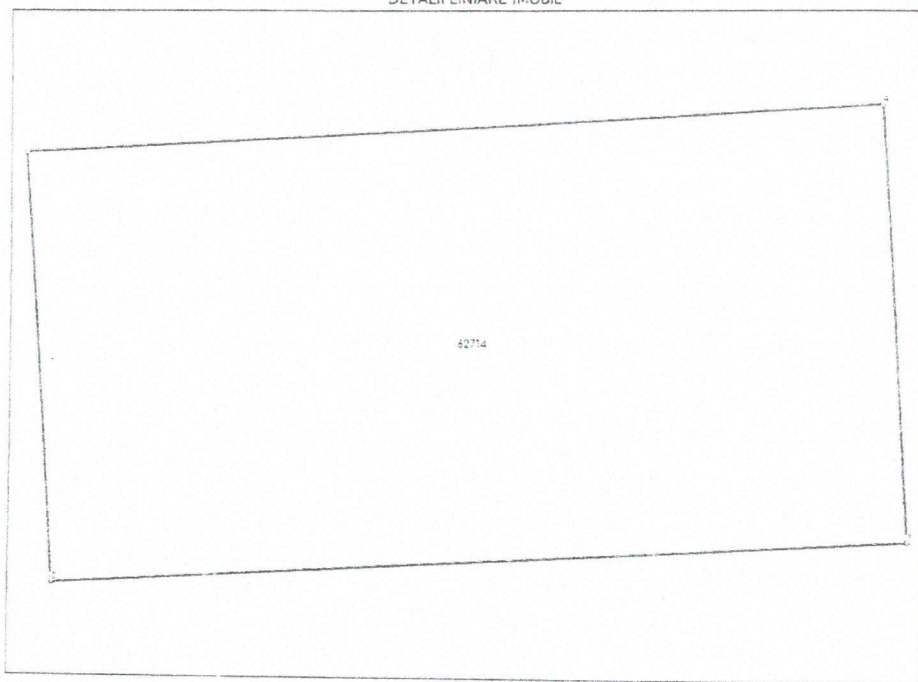
Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str Ana
Ipătescu, Nr. 2, Bl. E1, Sc. D, Et. parter, Ap. 3

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
62714	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62714 Suceava

Nr. cerere: 85947
 Ziua: 04
 Luna: 11
 Anul: 2025

Cod verificare
 100196617757



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Str. Ana Ipătescu, Nr. 2, Bl. E1, Sc. D, Et. parter, Ap. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62714	5	Teren neîmprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
85947 / 04/11/2025	
Act Administrativ nr. hotărare nr. 157, din 30/06/2025 emis de Primăria Municipiului Suceava, anexa la HCL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 62714 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

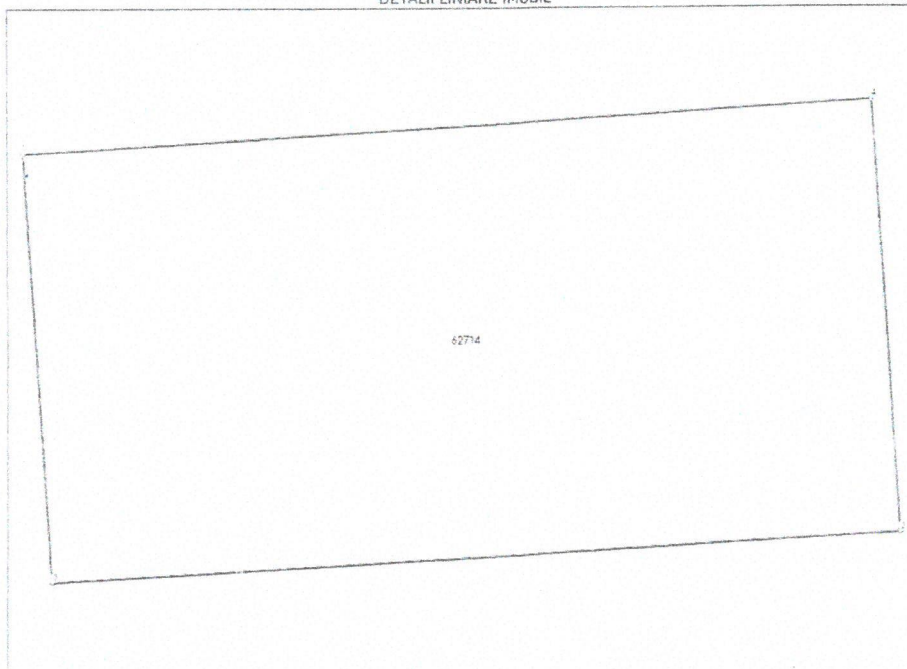
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62714	5	

* 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	curti constructii	DA	5	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.5
2	3	3.0
3	4	1.5
4	1	3.0

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.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 62714 / UAT Suceava

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5			
	TOTAL:		5			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Imobilul nu are in componentă construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.5
2	3	3.0
3	4	1.5
4	1	3.0

*** 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: 25-11-2025
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

GEORGE CONSTANTINOVICI