



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru concesiunea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 322.076 din 17.12.2024 și raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef - Direcția Patrimoniu, înregistrat sub nr. 322.077 din 17.12.2024 și Avizul Comisiei buget-finanțe, fonduri europene, strategii de dezvoltare;

Potrivit prevederilor H.C.L. nr. 220 din 31.07.2024 prin care s-a aprobat concesiunea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea construirii unei scări de acces acoperită, la spațiul situat în Suceava, str. Calea Obcinilor nr.1, bl.2 Bis;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare pentru concesiunea terenului proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 4 mp, identic cu parcela cu numărul cadastral 60797, în vederea construirii unei scări de acces acoperită, la spațiul situat în Suceava, str. Calea Obcinilor nr.1, bl.2 Bis, prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă redevența pentru concesiunea suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 430 de euro, respectiv 2100 lei, cu recuperarea contravalorii acesteia la data semnării contractului de concesiune.

Art. 3. Concesiunea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANDREI - LUCIAN BACOS



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 311 din 23 decembrie 2024

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
311	23	20	--	20	--	--

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bloc 2 Bis, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 14 August 2024

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM



- August 2024 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafață de 4 mp.) la data de 14.08.2024 pentru un curs BNR de 4,9761 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
	LOCATIA : Municipiul Suceava, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bloc 2 Bis, , jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curți construcții în suprafață de 4 mp, Nr. cadastral parcela 60797/UAT Suceava	2.100	430

NOTA:

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

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
 ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 1A, cod postal 720224, jud. Suceava.

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 4 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, median cart. Obcini, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bloc 2 Bis, , jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *"Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

6. Data evaluarii

14.08.2024

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 14.08.2024 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului. Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

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

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

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

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de către Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru



oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

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



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (alee/trotuar adiacent blocului de locuinte).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 28196/24.04.2024 CF Nr. 60797/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitarea aimobilului;
 - Certificat de urbanism.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren liber (trotuar).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces indirect din str. Str. Duzilor - asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza in cca. 100 m. la str. Calea Obcinilor.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta, Rezidentiala, comerciala/afaceri si Institutii publice, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale/blocuri de apartamente si sedii firme.

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. OBCINI, STR CALEA OBCINILOR, NR 1.

JUD. SUCEAVA

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 4 mp.) care este trotuar adiacent blocului de locuinte.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma neregulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – cu acces din alee asfaltata.
 Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
 Apa-canalizare: bransat;
 Gaz metan: bransat;
 Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – blocul de locuinte nr. 2 Bis;
 - La S - trotuar;
 - La E – domeniul privat mun. Suceava;
 - La V - domeniul privat mun. Suceava.

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 era amenajat (liber – trotuar). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
--	---



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piața imobiliară

Ca mediu în care proprietățile se comercializează 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 Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor parțial construite cu destinație rezidențială situate în zona imobiliară mediană – cart. Obcini, a mun. Suceava – str. Slatioarei unde se află o alee – adiacent bloc 2 Bis.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, distanța până la utilități, indicatori urbanistici, amenajări etc.

3.3 Analiza și previziunea cererii

Deoarece proprietatea se află în zona periferică a localității, cererea potențială este medie dar cererea efectivă este în creștere ușoară - încă datorită limitării accesului mai facil la surse de finanțare instituite de BNR.

3.4 Analiza și previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situează în intervalul 87 - 250 eur/mp diferența fiind dată de localizare / amplasare, dimensiuni, utilități, împrejurimi, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pieței imobiliare specifice pentru terenuri cu destinația (categoria de folosință) curți – construcții (comparații directe de piață – oferte cu terenuri similare) a rezultat următoarea situație :

Analiza de piață teren zona cart. Obcini, Suceava						
Link	Localizare	Preț/lot	Suprafața teren (m ²)	Utilități	Front strada	Preț unitar (eur/mp)
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1200-mo-zona-obcini-IDxxKE.html	Suceava, median Obcini	104000	1200	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	23	86.67
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-200mp-suceava-bulevardul-academician-vasile-greuc-IDrDuS	Suceava, median Obcini, zona Digi	39900	200	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	10	199.50
https://www.bltz.ro/suceava/teren-vanzare-bltz112627tv	Suceava, periferic Obcini	582000	2500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	22	232.80
						Media
						104
						Minim
						87.00
						Maxim
						233.00



3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

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

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2021/2023 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.



IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- 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 (acces direct pe alee/trotuar).

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

datele privind tranzactiile/ofertele comparabilelor.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica ajustare totala bruta 36%).

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

430 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

430 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele 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 reproducuta 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 estimările vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.



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



Anexa 2 – Documente



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

HOTĂRÂRE

privind concesiunea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea construirii unei scări de acces acoperită, la spațiul situat în Suceava, str. Calea Obcinilor nr. 1, bl. 2 Bis

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Suceava înregistrat sub nr. 29577/24.07.2024, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29578/24.07.2024 și Avizul Comisiei Economico-financiare, juridice, disciplinare;

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr.21838 din 28.05.2024;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesiunea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 4 mp (p.c. nr. 60797) situat în Suceava, str. Calea Obcinilor, nr.1, bl. 2 Bis, în vederea construirii unei scări de acces acoperită, la spațiul existent.

Art.2. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aprobarea de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CLAUDIA COȘNIR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 220 din 31 iulie 2024

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
220	23	23	---	22	---	1



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

Nr. cerere	28196
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL SUCEAVA
Domiciliul Loc. Suceava, Str 1 MAI, Nr. 5A, Jud. Suceava

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 28196 din data 24-04-2024, vă informăm:

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

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

1) 60797, Loc. Suceava, Str CALEA OBCINILOR NR. 2, Nr. 1, Bl. 2Bis, Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Obcinilor, nr. 2, bl. 2Bis, UAT Suceava, , în suprafață măsurată de 4 mp și suprafață din acte 4 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 24-05-2024.

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

Inspector
ION MURESAN

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 60797 / 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	28196
Zluc	24
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 60797 / UAT Suceava

TEREN Intravilan

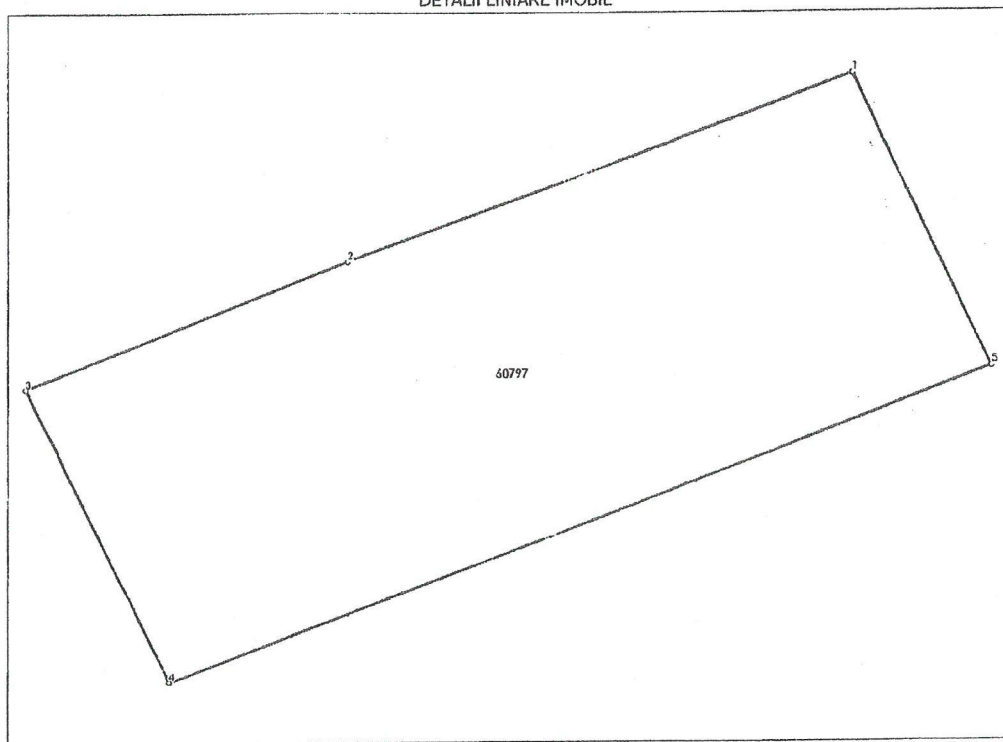
Adresa: Loc. Suceava, Str Calea Obcinilor nr. 2, Nr. 1, Bl. 2Bis, Jud.
Suceava, Mun. Suceava, str. Obcinilor, nr. 2, bl. 2Bis

Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Observatii / Referinte
60797	4	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

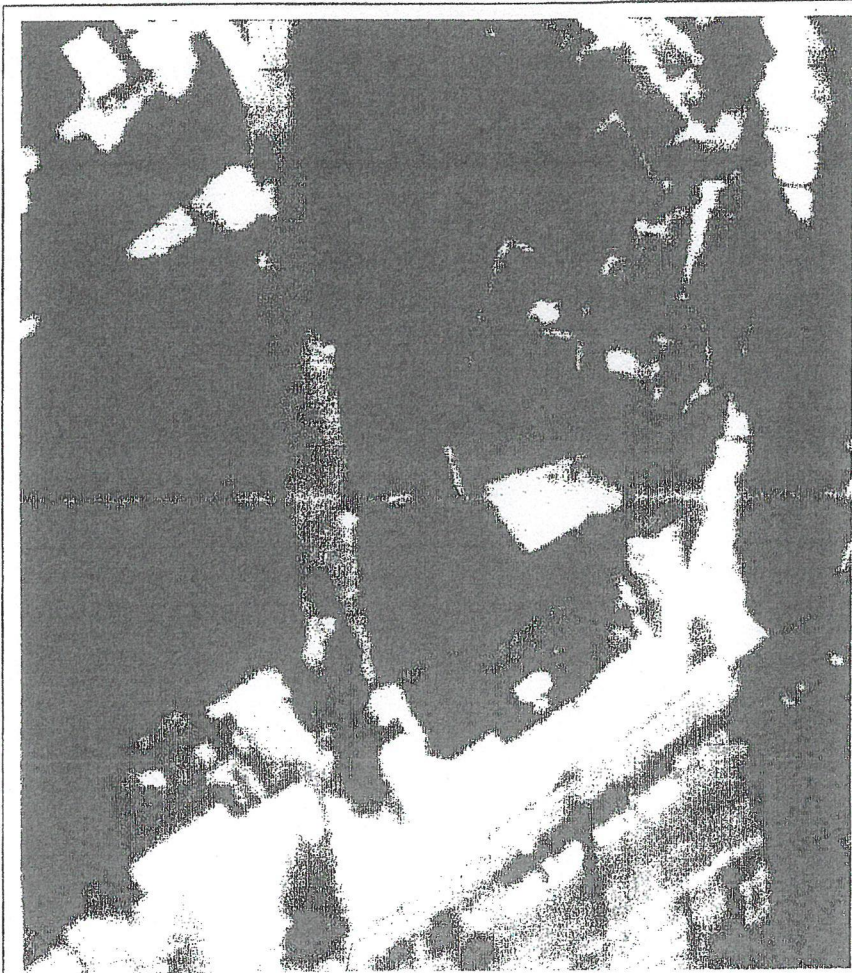
DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 60797 / UAT Suceava

**Incadrare în zonă
scara 1:500**



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

Pagina 2 din 3

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. OBCINI, STR CALEA OBCINILOR, NR 1 .

JUD. SUCEAVA

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 60797 / UAT Suceava

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4			
	TOTAL:		4			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.066
2	3	1.313
3	4	1.238
4	5	3.378
5	1	1.24

** 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: 24-05-2024

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

Consilier/Inspector de specialitate,

ION MURESAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60797 Suceava

Nr. cerere	28196
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024
Cod verificare	100166641455

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Obcinilor nr. 2, Nr. 1, Bl. 2Bis, Jud. Suceava, Mun. Suceava, str. Obcinilor, nr. 2, bl. 2Bis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60797	4	Teren neimprejuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28196 / 24/04/2024	
Act Administrativ nr. 54, din 29/02/2024 emis de PRIMARIA SUCEAVA:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. OBCINI, STR CALEA OBCINILOR, NR 1 .

JUD. SUCEAVA

Carte Funciară Nr. 60797 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

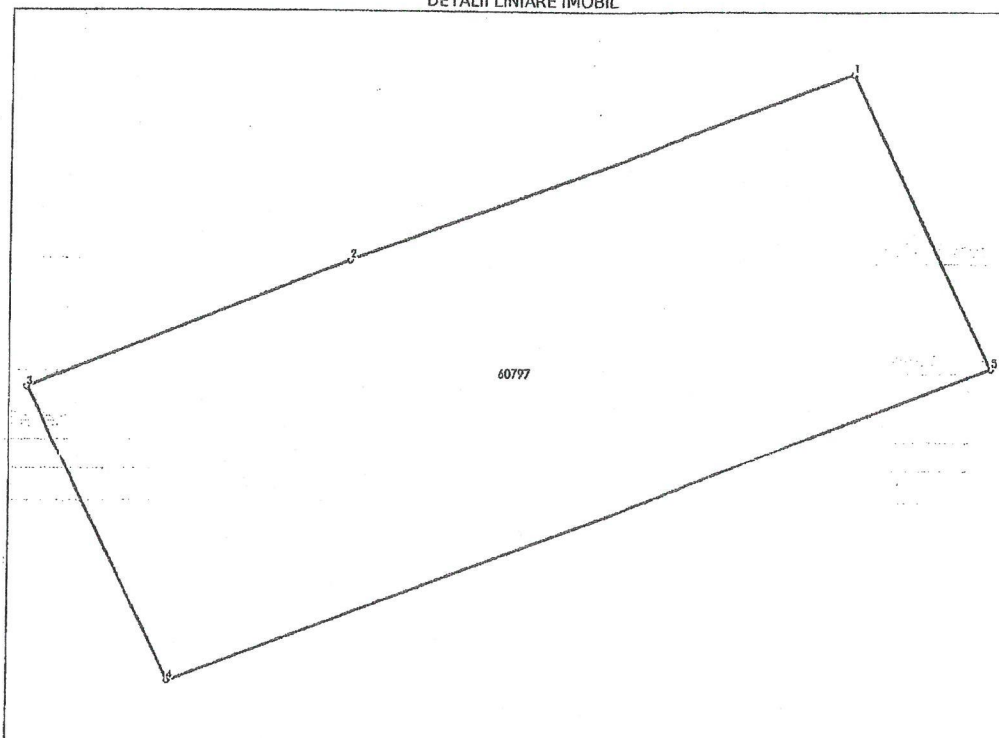
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60797	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.066
2	3	1.313
3	4	1.238
4	5	3.378
5	1	1.24

** 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.

Carte Funciară Nr. 60797 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,
24-05-2024

Asistent Registrator,
IULIA GABRIELA MOROSANU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100166641455

Incheiere Nr. 28196 / 24-04-2024



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

Dosarul nr. 28196 / 24-04-2024

INCHEIERE Nr. 28196

Inspector: ION MURESAN

Registrator: PETRICĂ BORGOVAN

Asistent registrator: IULIA GABRIELA MOROSANU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.54/29-02-2024 emis de PRIMARIA SUCEAVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
 Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60797
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 60797 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
 LOSTUN PAULA

*) 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,
24-05-2024	PETRICĂ BORGOVAN	IULIA GABRIELA MOROSANU
	Inspector,	
	ION MURESAN	

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.

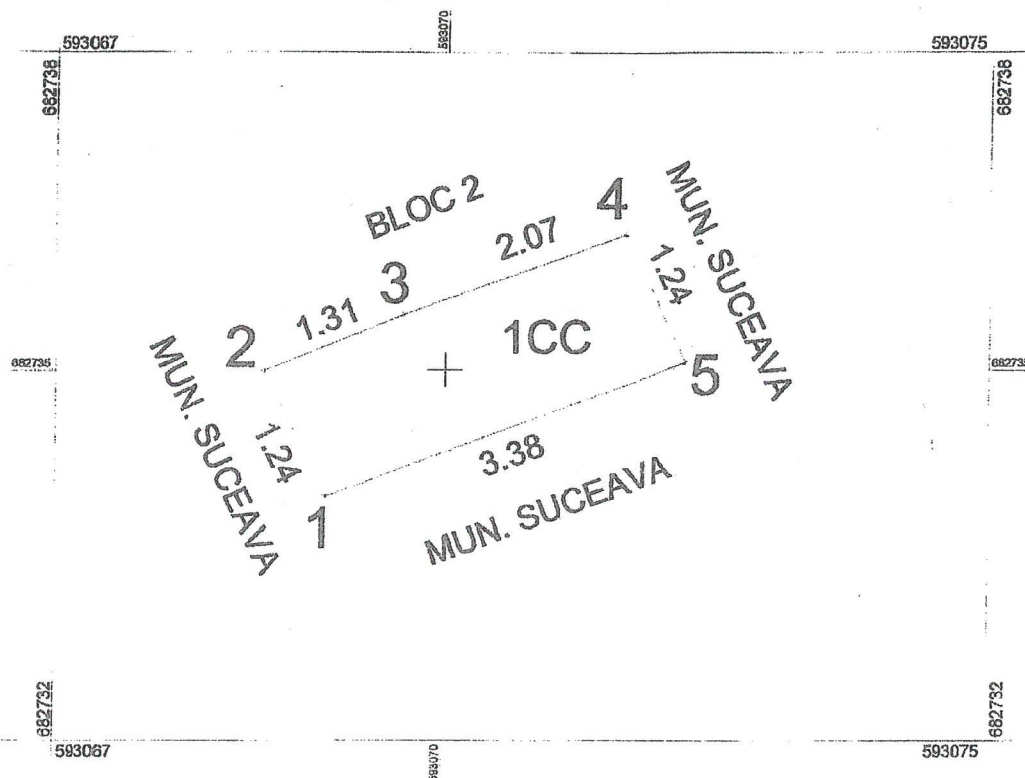
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 50

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
60797	4	Mun. Suceava, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bl. 2Bis, judet Suceava

NR. CARTEA FUNCARA	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SUCEAVA



Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	4	Imobil neînregistrat
Total		4	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața (mp)	Mențiuni
TOTAL			
Suprafața măsurată a imobilului = 4mp Suprafața din acte a imobilului = 4mp			
Executant PFA Lostun Paula Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și stampila PAULA Data 23.04.2024 Semnătura digitală de PAULA LOSTUN Data: 2024.04.23 18:31:07 +03'00'		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: 28.196/2024 Stampila BCPI Semnat digital de Ion Muresan Data: 2024.05.24 12:17:06 +03'00'	



MUNICIPIUL SUCEAVA

Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A
primsv@primariasv.ro

Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593

Directia Generala Arhitect sef

Directia urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si administrativ

Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru si fond fnciar

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 106 din 9 / 02 / 2024

În scopul:

Concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 4 mp teren proprietatea municipiului
in vederea construirii unei scari de acces acoperita, la spatiul identic cu nr. cadastral
31184-C1-U1, situat pe str. Calea Obcinilor nr.1, bloc 2Bis; creare acces din exterior si
obtinerea autorizatiei de construire.

Ca urmare a cererii adresate de NISTRU - RAMO SRL cu sediul în județul SUCEAVA, codul poștal
_____, orașul Suceava, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
tel. 0744787138, email _____, înregistrată la nr. 3179 din 23.02.2024
pentru imobilul - teren si/sau constructii, - situat în județul Suceava, UAT Suceava, mun.Suceava, Calea
Obcinilor, nr. 1, sau identificat prin CF Suceava nr. 31184, nr. cad. 1213, suprafața -
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:

Activul in suprafata utila de 455,45 mp, notat cu nr. cad. 31184-C1-U1, compus din incaperile numerotate
de la 1 la 6, in suprafata utila de 118,44 mp si rampa nr. 7 in suprafata de 5,40 mp situate la subsol si
incaperile numerotate de la 8 la 16, in suprafata utila de 336,98 mp la parterul blocului de locuinte nr.
2BIS, Calea Obcinilor nr. 1, este proprietatea Nistru-Ramo S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciara
pentru Informare din data de 16.01.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală conform extrasului de carte funciara/ plan amplasament și delimitare imobil: parcela de
cladire;
Destinația stabilită prin H.G.R. nr.518/26.05.2023: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2b – Funcțiuni de
interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului;

3.1. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HG nr. 518/2023, terenul/urile se află în zona funcțională: C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2b – Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal dispersate la nivelul orașului

Lucrarile de construire a unei scări de acces acoperite, la spațiul identic cu nr. cadastral 31184-C1-U1, situat pe str. Calea Obcinilor nr.1, bloc 2Bis; creare acces din exterior, se poate realiza numai dacă se aproba în Consiliul Local al Municipiului Suceava, concesionarea fara licitație publică a suprafeței de 4 mp teren.

În condițiile în care solicitarea va fi aprobată, este necesar ca terenul să fie înscris în cartea funciara anterior concesionarii, 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 4 mp teren, pentru construire, vor fi suportate de către solicitant, fara a avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru întocmirea documentației, în cazul în care concesionarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Anterior supunerii spre aprobare în Consiliul Local al municipiului a concesionarii, 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 concesionării, alin (3) "Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesionării, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu."

Dacă va fi aprobată concesionarea, în vederea obținerii autorizației de construire solicitantul va prezenta documentația tehnică DTAC, avizele și acordurile solicitate prin prezentul certificat de urbanism și contractul de concesiune a terenului în suprafața de 4 mp teren.

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 va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Nu se vor obtura grilele de aerisire existente din construcția blocului (acolo unde este cazul).

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/destăințare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea 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:
Concesionare fara licitație publică a suprafeței de 4 mp teren proprietatea municipiului în vederea construirii unei scări de acces acoperite, la spațiul identic cu nr. cadastral 31184-C1-U1, situat pe str. Calea Obcinilor nr.1, bloc 2Bis; creare acces din exterior și obținerea autorizației de construire.

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/înscadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

- 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
- În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.
- În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții



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

- a) certificatul de urbanism (copie)
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
 d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
 d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
☒ gaze naturale ☒ alimentare cu apă ☒ alimentare canal ☒ telefonizare ☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate ☒ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize / acorduri

- aviz rețele alimentare cu apă și canalizare A.C.E.T. S.A. Suceava;
- aviz rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.;
- aviz rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.;
- aviz THERMONET SRL Suceava - pentru rețele de termoficare;
- rețele telefonizare Orange Romania Communications S.A.;
- aviz salubritate de la Primăria mun. Suceava - Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpan;

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☒ sănătatea populației

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

- aviz pentru securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bucovina";
- aviz sanitar - Direcția de Sănătate Publică Județeană Suceava;
- adeverința de la Compartimentul Mediu, din Cadrul Direcției Poliției Locale, din care să rezulte că terenul este/nu este inventariat în registrul local al spațiilor verzi;
- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 4 mp teren proprietatea Municipiului Suceava,
- contract de concesiune pentru suprafața de 4 mp teren
- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- extrase de Carte Funciară pentru informare actualizate la zi, atât pentru spațiu, cât și pentru suprafața de 4 mp teren concesionat
- expertiza tehnică
- avizul Asociației de Proprietari;

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

- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România;
- dovada (copie legalizată) a titlului asupra imobilului (teren și/sau construcție);
- extras de carte funciară pentru informare actualizată la zi;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat OCPI;

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

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

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

PRIMAR
Ion Lungu

Secretar General
Ioana Ciufac

Arhitect-șef
Ioana Lungu

Director executiv
Cerasela Manuela Bejenar

Șef serviciu
Xenia Voda

Întocmit
Ileana Hostiuc

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

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ____ până la data de ____

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

PRIMAR

Secretar General

Arhitect-șef

Director executiv

Șef serviciu

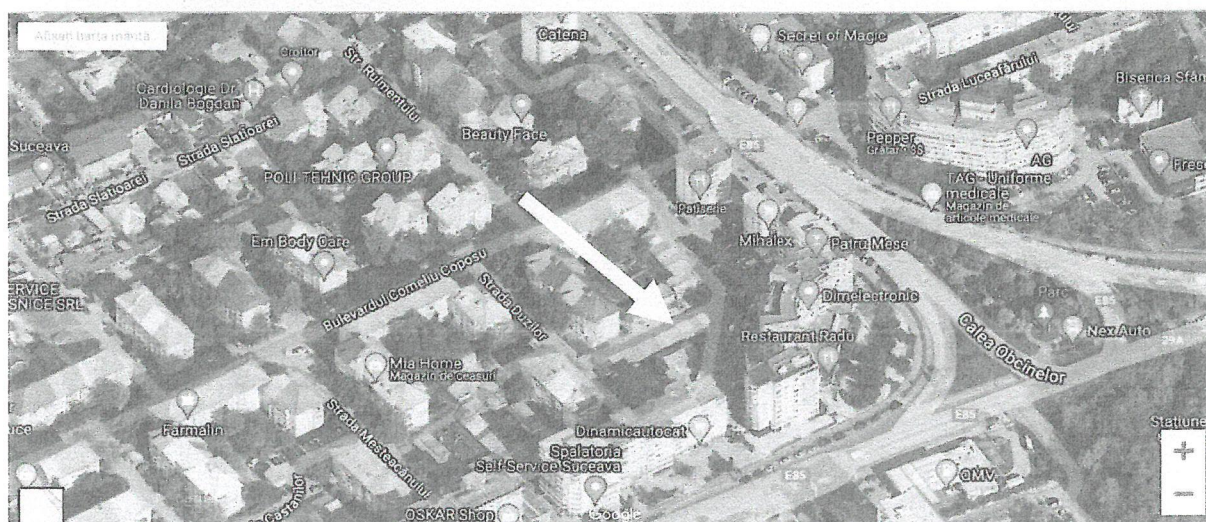
Întocmit

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. OBCINI, STR CALEA OBCINILOR, NR 1 .

JUD. SUCEAVA

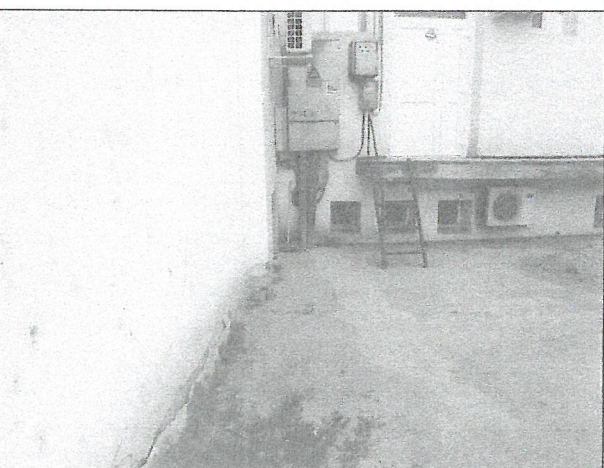
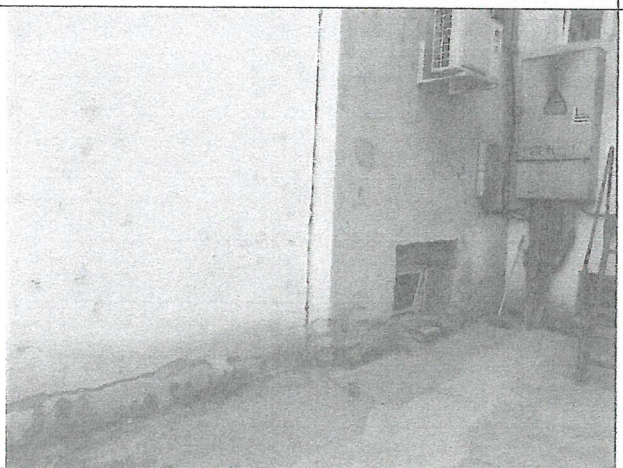
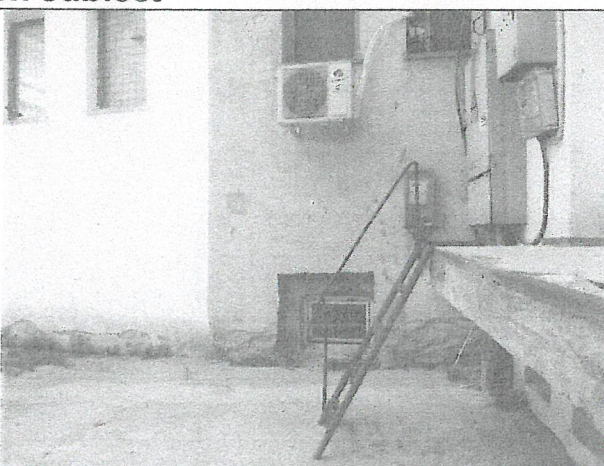
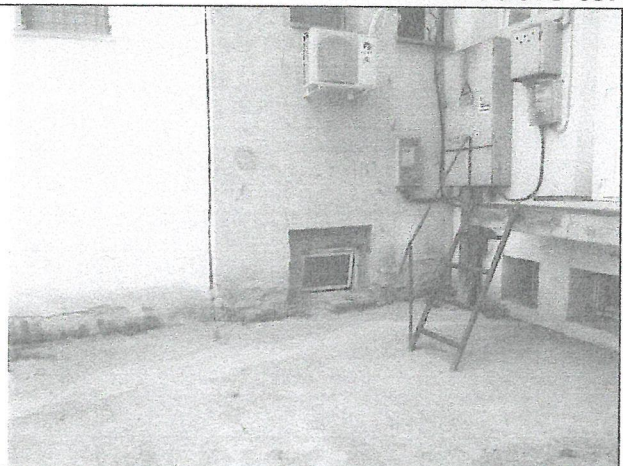


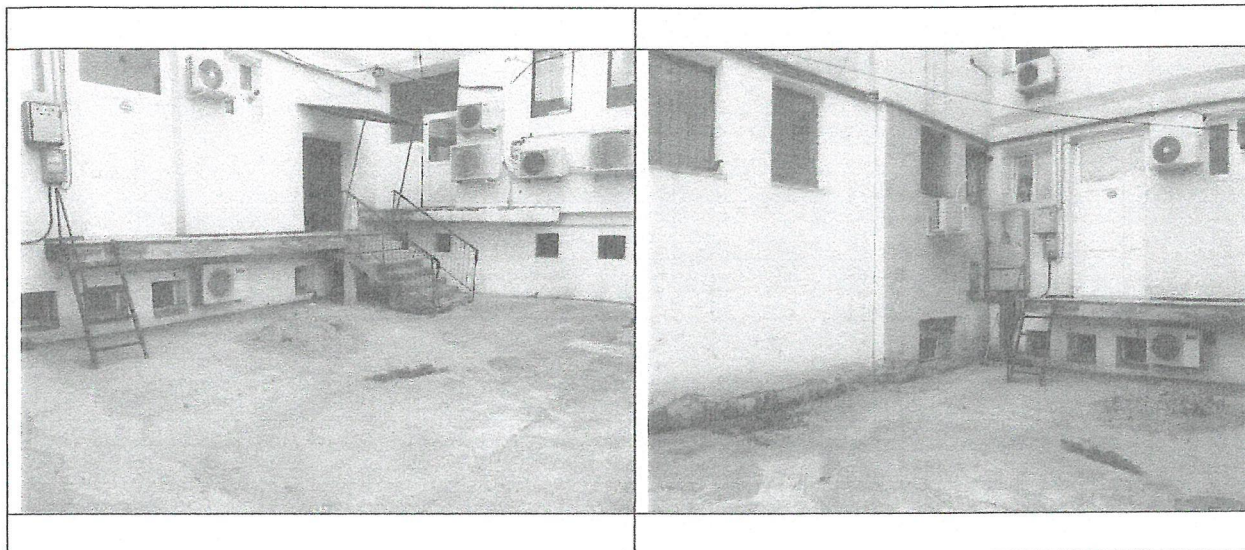
Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect







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: valcosfsw@gmail.com

Anexa 5 – Comparabile teren

Comparabila A

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Comparați ▼ Creditare

Contul meu

+ Adaugă anunț

BLITZ

BLITZ

Anunțuri subțiri

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Suceava > Obceni > Teren intravilan, 1200 mp, zona Obceni



Teren intravilan, 1200 mp, zona Obceni

9 Anunțuri similare, vezi mai multe

104 000 €

87 €/mp

Preț pe mp, în preț



BLITZ

Agente

0330 233 770

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Am o experiență de peste 10 ani în domeniul imobiliar.

Prezentare generală

Suprafață utilă

1.200 m²

Tip teren

Suprafață utilă

Locație

Str. Dimitrie Onciul

Dimensiuni

Suprafață utilă

Vizionare la distanță

Suprafață utilă

Tip vânzător

agenție

Descriere

Bifto va prezenta o oportunitate unică de a investi într-un teren intravilan cu o suprafață generoasă de 1200 metri pătrați, situat în zona Obceni din Suceava. Acest teren impresionant se caracterizează prin frontul său larg de 22,5 metri, oferindu-vă o perspectivă vastă de oportunități pentru construcția casei visurilor dumneavoastră. Localizat într-o zonă liniștită și plină de natură, terenul vă oferă intimitate și un cadru natural deosebit pentru viitorul locuință. Cu destinația de construcție a unei case, acest teren vă permite să vă proiectați și să vă construiți propria casă de confort și relaxare, cu spațiu generos pentru grădini, amenajarea peisajului și toate facilitățile de care aveți nevoie. Una dintre caracteristicile remarcabile ale acestui teren este epșimea sa de față, care vă oferă flexibilitate în ceea ce privește designul și structura casei. Puteți crea un design personalizat pentru a vă satisface nevoile și preferințele, cu potențial de extindere sau de adăugare a facilităților dorite. Terenul este situat într-o zonă bine dezvoltată a Suceavei, cu toate facilitățile utilităților precum apă caldă, gaze, electricitate și canalizare, ceea ce face procesul de

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

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. OBCINI, STR CALEA OBCINILOR, NR 1.

JUD. SUCEAVA

PAGINA 37

Comparabila C

BLITZ

NOUȚĂ IMOBILIARĂ OFE

Teren 2500mp, zona Obcini

ID: BLITZ112627TV Cartier: Obcini Preț: 582.000 €

Actualizat: 09/02/2024

582.000 €

800.000 € - 18.000 €

TRIMITE OFERTA DE PROE



☐ Acesta este un teren verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ112627TV din Suceava, zona Obcini

☐ Sunt de acord să primesc informații despre oportunități similare

Caracteristici

Suprafață: 2500 mp

Front: 15-30 ml

Utilități: Utilități în zonă

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

Alte criterii: Drum asfaltat, Teren plat, Iluminat stradal, Mijloc de transport

Anunța-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

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

Terenul este potrivit pt constructii hale, bloc, case, sau cladire birouri.

Pentru vizionare nu ezitati sa ne contactati!

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

FISA TEREN

Data raport: 14.08.2024 Curs BNR 1Euro = 4.9761	
Fisa Teren	Domeniul privat Mun. Suceava
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Calea Obcinilor, nr. 1, bloc nr. 2 Bis
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini
Acces:	indirect
Suprafata (mp):	4.00
Destinatie/Utilizare:	constructie acces din exterior
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	Fara
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.storia.ro	www.vedi.ro
Preț de oferta/vanzare €	✓	104,000	✓ 39,900	✓ 582,000
Preț de oferta/vanzare €/mp	✓	86.67	✓ 199.50	✓ 232.80
Suprafata teren mp	✓	1,200	✓ 200	✓ 2,500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini	Suceava, median Obcini	Suceava, median Obcini, zona Digi	Suceava, periferic Obcini
Acces:	indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	constructie acces din exterior	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	4	✓ 1,200	✓ 200	✓ 2,500
Front stradal:	fara	✓ 23 m	✓ 10 m	✓ 22 m
Raport laturi:	0.00	2.37	2.00	5.17
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Fara	fara	fara	da

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect		PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	4		1,200	200	2,500
Pret oferta/vanzare €/mp			87	200	233
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-15%	-20%
	Abs		-9	-30	-47
Pret ajustat €			78	170	186
Drepturi de proprietate transmise		Grevat	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-16	-34	-37
Pret ajustat €			62	136	149
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Condiții de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			62	136	149
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona mediana, cart. Obcini	Suceava, median Obcini	Suceava, median Obcini, zona Digi	Suceava, periferic Obcini
Ajustari	%		0%	0%	-5%
	Abs		0	0.00	-7
Acces:		indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-3	-7	-7
Destinatie/Utilizare:		constructie acces din exterior	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-6	-14	-15

Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	4		1,200	200	2,500
Ajustari	%		-20%	-5%	-25%
	Abs		-12	-7	-37
Front stradal:	fara		23	10	22
Raport laturi:	0.00		2.37	2.00	5.17
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Plan		plan	plan	plan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Alte elemente	Fara		fara	fara	da
Ajustari	%		0%	0%	5%
	Abs		0	0	7
Pret ajustat €			40.56	108.53	89.40
Ajustare totală netă €			-37	-61	-97
Ajustare totală netă (%)			-48%	-36%	-52%
Ajustare totală brută €			37	61	112
Ajustare totală brută (%)			48.00%	36.00%	60.00%
Numar ajustari			4	4	6
Valoare estimata (€)		430 €			
Valoare estimata (€/mp)		108.53			
Valoare estimata (lei)		2.100 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B