



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

ROMÂNIA

JUDEȚUL SUCEAVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

## HOTĂRÂRE

Privind vânzarea imobilului- casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp situat în municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19, către titularul contractului de închiriere

Consiliul Local al municipiului Suceava

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată cu nr. 11937/28.04.2014 și Raportul Serviciului Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit înregistrat cu nr. 11938/28.04.2014 și Raportul comisiei învățământ, relații externe, sănătate, familii, cultură culte și protecție socială;

În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit" c", alin.5 lit."b", art.45 alin.3, art.47, art.49, art.121 alin.2, din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată:

## HOTĂRĂȘTE:

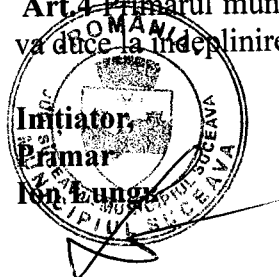
**Art.1** Se aprobă vânzarea imobilului- casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp situat în municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19, către titularul contractului de închiriere, în suma totală de 30.350 lei, după cum urmează:

- teren în suprafață de 400 mp, identic cu parcela cadastrală nr.42802, la valoarea stabilită de evaluator în sumă de 23.453 lei;
- casa de locuit, nr. Top 42802- C1, din CF nr. 42802, la valoarea stabilită de evaluator în sumă de 6.179 lei;
- anexă din CF nr.42802, la valoarea stabilită de evaluator în sumă totală de 722 lei.

**Art.2** Se aprobă raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare pentru „ activul imobiliar- casă, anexă și teren, aparținând domeniului privat al „Municipiului Suceava”, situat în Municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19, întocmit de SC. ROMCONTROL S.A. București.

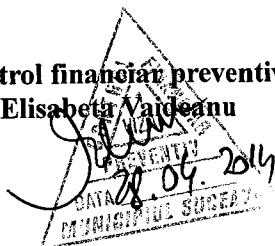
**Art.3** La sumele reprezentând preț de vânzare casă de locuit și teren aferent, prevăzute la art.1, se va aplica TVA și se vor achita la casieria Primăriei Municipiului Suceava, cu plata integral.

**Art.4** Primarul municipiului Suceava, prin Biroul Evidența și Administrarea Imobilelor de Locuit, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



Avizat ptr. legalitate  
Secretar municipiu,  
Jrs. Ioan Ciutac

Viza control financiar preventiv,  
Dir. Ec. Elisabeta Vaideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

PRIMAR

Nr. 11937 din 28.04.2014

## EXPUNERE DE MOTIVE

Privind vânzarea imobilului- casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp situat în municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19, către titularul contractului de închiriere

La Biroul evidența și administrarea imobilelor de locuit s-a înregistrat cererea titularului de contract de închiriere, Pandel Gică, pentru cumpărarea imobilului casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp, aflat în municipiul Suceava, strada Biruinței nr.19.

Proprietatea imobiliară compusă din teren în suprafață de 400 mp, casa de locuit și anexă, face parte din domeniul privat al Municipiului Suceava. Actele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- extrasul de carte funciară nr. 4 Suceava, emitent OCPI, cu nr. cadastral parcelă 42802 în suprafață totală de 400 mp- proprietar Municipiul Suceava;
- extrasul de carte funciară nr. 42802 emitent OCPI, nr. topografic 42802- C1 , casă de locuit- proprietar Municipiul Suceava. Suprafața construită de 67 mp face parte din suprafața terenului de 333 mp.

La baza intabulării dreptului de proprietate asupra Municipiului Suceava au stat actul administrativ HCL nr.3/26.01.2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa la HCL nr.3 din 26.01.2006, actul administrativ nr.1/23.09.2013 emis de Primăria Municipiului Suceava, act administrativ nr.198/25.10.2012 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Terenul în suprafață de 400 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, în zona mediană, cart Ițcani și are următoarele vecinătăți:

- N – str. Biruinței
- E – proprietate privată Ailioaie Ileana
- S – proprietate privată Ailioaie Ileana
- V – proprietate privată Iroaie Vasile

Lotul de teren este echipat cu rețea de alimentare cu energie electrică, apă canal.

Construcția casa de locuit- suprafață construită 55 mp- este o clădire în regim de înălțime P, cu următoarele caracteristici constructive:

- Anul construcției- cca 1900, refăcută în anul 1996
- Fundație -piatră
- Structură- chirpici
- Învelitoare- plăci ondulate din azbociment
- Pardoseala- dușumele
- Tâmplărie- lemn
- Tavane- lemn stuf- tencuite
- Utilități: instalații electrice, sobe cu lemn, apă canal.

**Anexă – suprafață construită 12mp (lipită de casă)- cu următoarele caracteristici:**

- Structură- calaburi
- Închideri perimetriale- calaburi
- Învelitoare- tablă

**Pandel Gică deține cu chirie imobilul din str. Biruinței nr.19 compus din 1 cameră și dependințe, în care locuiește împreună cu soția și cei 2 copii, din anul 1994.**

**Evaluarea activului imobiliar- casă și teren a fost întocmită de SC ROMCONTROL S.A.- Departamentul evaluări, având calitate de evaluator independent.**

**În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :**

- Valoare teren = 23.453 lei sau 5.200 euro
- Valoare casă = 6.179 lei sau 1.370 euro
- Valoare anexă= 722 lei sau 160 euro

**Prețul final al imobilului compus din 400 mp și casă de locuit cu anexă este de 30.350 lei sau 6.730 euro ( valoare rotunjită). Valorile nu cuprind TVA. La încheierea contractului de vânzare cumpărare se va aplica și TVA.**

**Având în vedere cele prezentate mai sus propun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.**





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

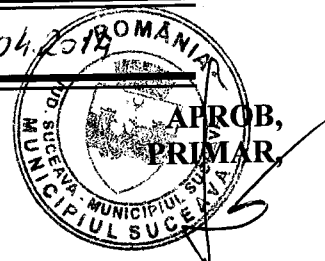
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELOR DE LOCUIT

Nr. 11938 din 28.04.2018



## RAPORT

Privind vânzarea imobilului- casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp situat în municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19, către titularul contractului de închiriere

Titularii contractelor de inchiriere se pot adresa Primăriei Municipiului Suceava cu cerere privind cumpărea locuințelor și a terenului aferent, aflate în domeniul privat al Municipiului Suceava.

La Biroul evidența și administrarea imobilelor de locuit s-a înregistrat cererea titularului de contract de închiriere, Pandel Gică, pentru cumpărarea imobilului casă de locuit, anexă și teren în suprafață de 400 mp, aflat în municipiul Suceava, strada Biruinței nr.19.

Proprietatea imobiliară compusă din teren în suprafață de 400 mp, casa de locuit și anexă, face parte din domeniul privat al Municipiului Suceava. Actele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- extrasul de carte funciară nr. 4 Suceava, emitent OCPI, cu nr. cadastral parcelă 42802 în suprafață totală de 400 mp- proprietar Municipiul Suceava;
- extrasul de carte funciară nr. 42802 emitent OCPI, nr. topografic 42802- C1 , casă de locuit- proprietar Municipiul Suceava. Suprafața construită de 67 mp face parte din suprafața terenului de 333 mp.

La baza intabulării dreptului de proprietate asupra Municipiului Suceava au stat actul administrativ HCL nr.3/26.01.2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa la HCL nr.3 din 26.01.2006, actul administrativ nr.1/23.09.2013 emis de Primăria Municipiului Suceava, act administrativ nr.198/25.10.2012 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava.

Terenul în suprafață de 400 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, în zona mediană, cart Ițcani și are următoarele vecinătăți:

- N – str. Biruinței
- E – proprietate privată Ailioaie Ileana
- S – proprietate privată Ailioaie Ileana
- V – proprietate privată Iroaie Vasile

Lotul de teren este echipat cu rețea de alimentare cu energie electrică, apă canal.

Construcția casa de locuit- suprafață construită 55 mp- este o clădire în regim de înălțime P, cu următoarele caracteristici constructive:

- Anul construcției- cca 1900, refăcută în anul 1996
- Fundație -piatră
- Structură- chirpici
- Înelitoare- plăci ondulate din azbociment
- Pardoseala- dușumele
- Tâmplărie- lemn

- Tavane- lemn stuf- tencuite
- Utilități: instalații electrice, sobe cu lemn, apă canal.

**Anexă – suprafață construită 12mp (lipită de casă)- cu următoarele caracteristici:**

- Structură- calaburi
- Închideri perimetriale- calaburi
- Învelitoare- tablă

**Pandel Gică deține cu chirie imobilul din str. Biruinței nr.19 compus din 1 cameră și dependințe, în care locuiește împreună cu soția și cei 2 copii, din anul 1994.**

**Evaluarea activului imobiliar- casă și teren a fost întocmită de SC ROMCONTROL S.A.- Departamentul evaluări, având calitate de evaluator independent.**

**În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :**

- Valoare teren = 23.453 lei sau 5.200 euro
- Valoare casă = 6.179 lei sau 1.370 euro
- Valoare anexă= 722 lei sau 160 euro

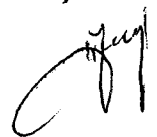
**Prețul final al imobilului compus din 400 mp și casă de locuit cu anexă este de 30.350 lei sau 6.730 euro ( valoare rotunjită). Valorile nu cuprind TVA. La încheierea contractului de vânzare cumpărare se va aplica și TVA.**

**Având în vedere cele prezentate mai sus propun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.**

**Director executiv,  
Mihail Jitarîuc**



**Șef Birou,  
Mureșan Lorena**





SR EN ISO 9001:2001  
CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

- ◆ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ◆ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ◆ GAFTA Analyst
- ◆ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

# ROMCONTROL S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502  
Bucharest, ROMANIA  
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87  
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07  
e-mail: marketing@romcontrol.ro  
http://www.romcontrol.ro  
Reg.no. J40/1/1991 ◆ Tax reg. RO 1568603

## RAPORT DE EVALUARE privind „ACTIV IMOBILIAR - CASA, ANEXĂ și TEREN”

- **Apartinând:** Domeniului privat al Municipiului Suceava
- **Chiriași :** Pandel Gică
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, str. Biruinței, nr. 19

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL  
Ing. Constantin PÎRVULESCU

EXPERT EVALUATOR  
Ing. Traian Ghivnici



*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. București și PRIMĂRIA SUCEAVA*

SUCEAVA  
Februarie 2014

- ◆ Independent cargo superintendence and sampling ◆ Analytical work & testing ◆ Container inspection ◆ Tally control & technical inspection ◆ Product certification
- ◆ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ◆ Damage assessment ◆ Claims settling, adjusting and appraising
- ◆ Assets valuation for mergers, acquisition and investment



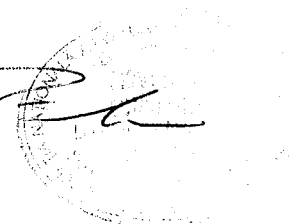
**RAPORT DE EVALUARE**  
**privind**  
**„ACTIV IMOBILIAR - CASA, ANEXĂ și TEREN”**

- **Aparținând: Domeniului privat al Municipiului Suceava**
- **Chiriași : Pandel Gică**
  
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Biruinței, nr. 19**

RESPONSABIL LUCRARE,  
EXPERT EVALUATOR,  
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin



**Februarie 2014**





## CUPRINS

### DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

### SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

#### **Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ**

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

#### **Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII**

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

#### **Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA**

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

#### **Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII**

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Premisele evaluării și clauze speciale

#### **Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETATII**

- 5.1. Abordarea pe baza de costuri
  - 5.1.1. Evaluarea terenului
  - 5.1.2. Evaluarea construcțiilor
  - 5.1.3. Estimarea valorii întregii proprietăți

#### **Capitolul 6. • CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

#### **ANEXE:**

- **Anexa 1 Documente, date și informații validate de piață pentru evaluare**
- **Anexa 2 Fișe evaluare proprietate**
- **Anexa 3 Prezentare fotografică**
- **Anexa 4 Documente care stau la baza evaluării**







## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu I.V.S. – ediția 2011, respectându-se cerințele etice și profesionale aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (UNEAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,**

**Expert evaluator,**

**Ing. Ghivnici Traian**



24.02.2014





## RAPORT DE EVALUARE

privind

### „ACTIV IMOBILIAR - CASA, ANEXĂ și TEREN”

- **Apartinând:** Domeniului privat al Municipiului Suceava
- **Chiriași :** Pandel Gică
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, str. Biruinței, nr. 19

### SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă  
**Localizare** : Județul Suceava, municipiul Suceava, str. Biruinței, nr.19  
**Scopul evaluării** : estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare  
**Dreptul evaluat** : întregul drept de proprietate  
**Tipul valorii** : valoarea de piață în conformitate cu standardele UNEAR  
**Evaluator** : S.C. ROMCONTROL S.A. București  
**Beneficiar-destinatar:** PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA  
**Data evaluării** : 24.02.2014  
**Data inspecției** : 21.02.2014  
**Data raportului** : Februarie 2014  
*Curs valutar: 1 euro =4,5101 lei*

**Situația proprietății la data evaluării:** conform cu CF nr. 42802 UAT Suceava pe suprafața de 400 mp este o casă cu nr. cad. 42802-C1 cu o suprafața construită la sol de 55 mp de care este lipită anexa cu nr. cad. 42802-C2 în suprafață construită la sol de 12 mp. Construcțiile au fost foarte vechi și cu un grad foarte mare de degradare(PV Nr.8190/17.10.1994-anexat). Chiriașul a făcut îmbunătățiri la casă și o anexă lipită de ea, conform Autorizației de construire nr.390 din 27.11.1996(în anexă). În anexă sunt prezentate și două fotografii cum arăta imobilul înainte de a fi preluat de chiriași(în anul 1994).

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul capitolelor 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolul 4 al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2011 publicate de către IVSC.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă) este de:

**VP = 6.730 euro sau 30.350 lei (valoare rotunjită)**

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			Lei	Euro
1	Casă de locuit	Sc = 55	6.179	1.370
2	Anexă	Sc = 12	722	160
3	Teren curți-construcții	St = 400	23.453	5.200
<b>TOTAL</b>			<b>30.354</b>	<b>6.730</b>





Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.**

**RESPONSABIL LUCRARE,  
Expert evaluator,  
Ing. Ghivnici Traian**

**Februarie 2014**





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

#### 1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din “ teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă ” situată în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Biruinței, nr. 19 așa cum rezultă din planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – document anexat în lucrare.

**Raportul de evaluare** a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață pentru vânzarea proprietății imobiliare respective .

**Valoarea de piață:** (definiție conf. IVS – ediția 2011-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.*

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a proprietății

**Data evaluării:** 24.02.2014

**Data inspecției:** 21.02.2014

**Data raportului:** Februarie 2014

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,5101 lei

#### 1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

#### 1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.

Adresa (sediul social central):

București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16





Telefon/fax: 021 – 313.18.19  
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.  
Atribuit cod fiscal: RO  
Cod unic de înregistrare: 1568603  
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1 București  
Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

#### **1.4. Surse de informare**

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA LOCALITĂȚII;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele Internaționale de Evaluare ( IVS), ediția 2011 publicate de către IVSC;
- ✓ Recomandările și metodologiile Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

#### **1.5. Clauze de confidențialitate**

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

#### **1.6. Răspunderea față de terți**

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





## Capitolul 2

### DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

#### 2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară compusă din “ **teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă** ” este situată în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Biruinței nr.19 și aparține fondului locativ al Primăriei Municipiului Suceava conform CF 42802 UAT Suceava. Chiriaș este domnul Pandel Gică conform contractului de închiriere nr. 1232/14.05.2009 și actului adițional nr.1 la contract .

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 42802 (nr. cerere 35942/15.10.2013) cu încheiere nr. 35942/16.11.2013 emis de OCPI-BCPI Suceava;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare în zonă;
- Tabel de mișcare parcelară;
- Proces verbal nr.8190/17.10.1994
- Autorizație de construire nr. 390/27.11.1996

#### 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul curți-construcții în suprafață de 400 mp( casa de locuit Sc=55 mp și anexă în Sc=12 mp) este situat în intravilanul municipiului Suceava, zona sensului unic spre CINEMA a cart. Ițcani, cu acces direct(stradă asfaltată) din str. Biruinței.

#### Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

**Terenul în suprafață de 297 mp curți construcții** este amplasat în intravilanul orașului Suceava, cart. Ițcani în zona mediană. În vecinătate se găsesc următoarele :

- CINEMA-Ițcani;
- Piața agroalimentară
- Case și vile de locuit
- Magazine și unități de deservire publică

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E - str. Biruinței;
- La S- E - proprietate privată Ailioaie Ileana
- La S-V - proprietate privată Ailioaie Ileana
- La N-V - proprietate privată Iroaie Vasile.

Lotul de teren respectiv este echipat cu:

- rețea alimentare cu energie electrică, apa-canal

Accesul la proprietatea imobiliară se face din str. Biruinței.







## Capitolul 3

### PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

#### 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

**Piața imobiliară** se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a zonei în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Caracteristicile zonei:

Zonă rezidențială case și vile de locuit

- acces facil drum sens unic asfaltat,
- utilități complete (curent electric, apă-canal, gaz în zonă)
- complexe comerciale, clădiri semnificative pentru municipiu la 50-100 m.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- o disponibilitatea și valorile terenurilor asemănătoare expuse la vânzare;
- o reglementări legale locale.

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- o intervalul stabilizat privind valoarea de **ofertare** a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *12-15 euro/mp*.

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinația “**teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă**” situată în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Biruinței, nr.19, într-o zonă în care piața specifică nu este activă.

#### 3.2. Considerații privind utilizarea

Valoarea proprietății este influențată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziția de terenuri intravilane se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

*Proprietatea – Terenul de evaluat are destinația de teren curți-construcții pe care se află o construcție veche cu anexă alipită de ea (casă de locuit și anexă renovate în 1996) și poate fi utilizat cu maxim de randament pentru destinația existentă – Rezidențială.*

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.







Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- \_ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- \_ utilizare rezidențială(anexe) – DA
- \_ utilizare comerciala – NU
- \_ utilizare comerciala, birouri – NU

Practic, ținând cont de tipul clădirii, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară construcții anexe.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





## Capitolul 4

### BAZELE EVALUĂRII

#### 4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

**Baza de evaluare** în prezentul raport este în conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de Standardul Internațional de Evaluare IVS – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.*

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- informații privind valorile de ofertare sau tranzacționare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piața specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

#### 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren+casa de locuit cu anexă) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) imobilul care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





### **4.3. Premise și clauze speciale**

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a proprietății respective.*
- ▶ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- ▶ *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





## Capitolul 5

### EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe costuri pentru locuință și anexă și comparația directă pentru teren - considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări de proprietăți din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea proprietății expertizate prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de aceasta).

#### 5.1. Abordarea pe bază de costuri

În cadrul aceste abordări se va determina costul de înlocuire sau de reconstrucție al clădirilor expertizate după care se va face analiza din punct de vedere al deprecierei fizice, funcționale și externe.

Pentru a estima valoarea proprietății în ansamblul ei la valoarea estimată a clădirilor – construcțiilor se va adăuga valoarea estimată a terenului.

Metoda reflectă că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

#### 5.1.1 Evaluarea terenului - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Valorile de ofertare sunt cuprinse între 12– 15 euro/mp pentru loturi de 818 ÷ 1.000 mp (v. extras oferte proprietăți comparabile similare - ANEXE la raport).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, formă, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile ce sunt amplasate pe el.

Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele oferite și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare corecții (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.





Din informațiile de la Primărie și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri oferite spre vânzare (vezi anexele).

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută (21,43 %).

Grila comparațiilor de piață pentru teren intravilan curți-construcții este prezentată în anexă.

Având în vedere că terenul intravilan curți construcții de evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 2 vom alege valoarea de 13 euro/mp (58,63 lei/mp).

Nr. cad.	Suprafața de teren mp	Valoare de piață		Observații
		Lei	Euro	
42802	400	23.453	5.200	Teren regulat plan cu acces direct

$$V_t = 23.453 \text{ lei sau } 5.200 \text{ euro}$$

### 5.1.2. Evaluarea construcțiilor

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor pentru proprietăți imobiliare:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte) conform Catalog ing. Corneliu Șchiopu, IROVAL București 2009 și 2010 – „COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI”
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regula procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul de înlocuire net (CIN);
- estimarea costului de înlocuire net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adăugarea costului de înlocuire net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;
- adăugarea valorii terenului pentru a se obține valoarea întregii proprietăți.

În anexă sunt fișele tehnice de evaluare ale construcțiilor:

#### Casa de locuit Sc = 55 mp

$$V_1 = 1.370 \text{ EURO sau } 6.179 \text{ lei}$$

#### Anexă Sc = 12 mp

$$V_2 = 160 \text{ EURO sau } 722 \text{ lei}$$

**Valoarea construcțiilor :**

$$V_c = V_1 + V_2$$

$$V_c = 1.530 \text{ euro sau } 6.901 \text{ lei}$$





### 5.1.3. Estimarea valorii întregii proprietăți

Pentru a determina valoarea întregii proprietăți imobiliare prin metoda costurilor se adaugă la costul de înlocuire net al construcției - vezi pct. 5.1.2. valoarea terenului aferent proprietății - vezi pct. 5.1.1. Rezultă:

$$V_{\text{Proprietate}} = 1.530 \text{ euro} + 5.200 \text{ euro} = 6.730 \text{ euro}$$

$$V_{\text{Proprietate}} = 6.901 \text{ lei} + 23.453 \text{ lei} = 30.354 \text{ lei}$$

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			Lei	Euro
1	Casă de locuit	Sc = 55	6.179	1.370
2	Anexă	Sc = 12	722	160
3	Teren curți-construcții	St = 400	23.453	5.200
<b>TOTAL</b>			<b>30.354</b>	<b>6.730</b>

$$\boxed{VP = 6.730 \text{ euro sau } 30.350 \text{ lei}} \quad (\text{valoare rotunjită})$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de costuri :  $V_p = 30.354$  lei sau 6.730 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (24.02.2014).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 24.02.2014 pentru proprietatea expertizată "teren intravilan curți-construcții, casă de locuit și anexă" situată în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Biruinței, nr.19, în scopul stabilirii valorii de piață este:**

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			Lei	Euro
1	Casă de locuit	Sc = 55	6.179	1.370
2	Anexă	Sc = 12	722	160
3	Teren curți-construcții	St = 400	23.453	5.200
<b>TOTAL</b>			<b>30.354</b>	<b>6.730</b>

**$V_p = 30.354$  lei sau 6.730 euro**

(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

**Valoarea de piață** - conf. IVS –Cadrul general: "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.**

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### 6.2. Opinia evaluatorului

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

EXPERT EVALUATOR,  
Ing. Ghivnici Traian





**ANEXA 1**  
**DOCUMENTE, DATE ȘI INFORMAȚII**  
**VALIDATE DE PIAȚĂ PENTRU EVALUARE**







## Comparabile teren zona Ițcani

### T1

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:C8B1 data: 04-11-2013

Ițcani

12 000 €

13 €/mp

#### CARACTERISTICI

» suprafata teren 950 mp

» front stradal 34 m

» lungime 34 m

» latime 28 m

#### UTILITATI

» apa

» gaz

» curent

» acces auto

Teren la iesirea din Ițcani spre Mitoc nu departe de constructii si utilitati, Parcelele incep de la sosea unde este o parcela de 20 ari care este data. Dupa aceasta cu drum de acces de 9 m sunt parcele de 9.5 ari. Pretul este functie de distanta de sosea.

Terenul are facut PUZ si este trecut in intravilan Suceava

#### imostar

Judet:Suceava

adresa: **str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**

### T2

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:AFA3 data: 29-11-2013

Ițcani in zona Strand

12 000 €

15 €/mp

#### CARACTERISTICI

» suprafata teren 818 mp

» front stradal 44.56 m

» lungime 44.56 m

» latime 19.59 m

#### UTILITATI

» apa

» gaz

» curent

» acces auto

Terenul are drum de acces de 5 m. Pretabil orice constructie.

#### imostar

Judet:Suceava

adresa: **str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**





## T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:75CC data: 08-12-2013

Itecani in zona Iesire Spre Mitoc

12 000 €

12 €/mp

### CARACTERISTICI

» suprafata teren 1000 mp

» front stradal 16.66 m

» lungime 60 m

### UTILITATI

» curent

### ALTE INFORMATII

Teren intravilan inspre Mitoc la  
180m de soseaua principala.

Zona excelenta de case/vile la  
60 metri de case. Exista  
disponibilitate schimb auto +  
diferenta!

fara imagini

### CONTACTEAZA-NE LA:

**imostar**

Judet:Suceava

adresa: **str.Stefan cel Mare,**

**bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a  
vis de tribunal)**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**





**ANEXA 2**  
**FIȘE EVALUARE PROPRIETATE**





## Grilă de calcul pentru teren intravilan categoria de folosință curți-construcții

Nr. Cad. 42802

1 EURO = 4.5101

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	400	950	818	1,000
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	13	15	12
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Corecție marja negociere %		-5%	-5%	-5%
Corectie (Euro)		-0.7	-0.75	-0.6
PRET (EURO/mp)		12.35	14.25	11.40
Drepturi de proprietate transmise	LEGEA85/19 94	integral	integral	integral
Corecție %		-5%	-5%	-5%
Corectie (Euro)		-0.6175	-0.7125	-0.57
PRET (EURO/mp)		11.73	13.54	10.83
Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash
Corecție %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		11.73	13.54	10.83
Condiții de vanzare	independent	similar	similar	similar
Corecție %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		11.73	13.54	10.83
Condițiile pieței	feb.2014	nov.2013	nov.2013	dec.2013
Corecție %		-3%	-3%	-2%
Corectie (Euro)		-0.35	-0.41	-0.22
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>11.98</b>	<b>13.82</b>	<b>11.17</b>
Localizare	Ițcani str.Biruintei	Ițcani spre Mitoc	Ițcani-zona Strand	Ițcani-zona spre Mitoc
Corecție %		10%	0%	10%
Corectie (Euro)		1.20	0.00	1.12
PRET CORECTAT (EURO/mp)		13.18	13.82	12.29
Acces la proprietate	direct	indirect	indirect	indirect
Corecție %		5%	5%	5%
Corectie (Euro)		0.60	0.69	0.56
PRET CORECTAT (EURO/mp)		13.78	14.51	12.85
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	curent,apa- canal	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz	curent
Corecție %		-5%	-5%	10%
Corectie (Euro)		-0.60	-0.69	1.12
PRET CORECTAT (EURO/mp)		13.18	13.82	13.97
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulata, plana	regulata, plana	regulata, plana
Corecție %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		13.18	13.82	13.97





<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		<b>13.18</b>	<b>13.82</b>	<b>13.97</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	400.00	950	818	1,000
<i>Corectie %</i>		-5%	-4%	-6%
<i>Corectie (Euro)</i>		-0.60	-0.55	-0.67
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		<b>12.58</b>	<b>13.27</b>	<b>13.29</b>
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>		3.96	3.05	4.25
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>		32.1%	21.43%	37.28%
<i>Numar corectii</i>		5	5	4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>13.00</b>	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>58.63</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>5,200</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>23,453</b>			

## CASĂ DE LOCUIT

### Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale

Autor: ing.Corneliu Șchiopu IROVAL - 2009

#### Metoda costului

Curs BNR €	4.5101
------------	--------

CASA DE LOCUIT

Constructie , regim de inaltime P (Sc=81mp)			
Gradul seismic VII	S utila	44	S construita 55

Anul construirii cca.1900 renovata 1996

Denumire	Simbol	Cost (€/mp)	Suprafata (mp)	Cost total (€)
Fundatii si structura		164.8	55	9064
Finisaj		113.6	55	6,248
Instalatie electrica si sobe		15.2	55	836
Profitul promotorului imobiliar	10%			1614.8
<b>Cost total € (TVA inclus)</b>				<b>17,763 €</b>
Cost €/mp (TVA inclus)				323 €
<b>Cost total € (fara TVA)</b>				<b>14,325 €</b>
Cost €/mp (fara TVA)				260.45 €

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii Sc = 55 mp

Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Depreciere fizică (%)	Valoare depreciere	Valoare rămasă actualizat ă (euro)
Fundatii si structura	7309.677419	70%	5116.774194	2,193
Finisaje	5038.709677	65%	3275.16129	1,764
Instalații electrice si sobe	674.1935484	40%	269.6774194	405
Total	13022.58065		8661.612903	4,361





* deprecierea funcțională Dfun		15%	2,148.7 €	3,515
* deprecierea externă Dex		10%	2,148.73 €	1,366
Depreciere total (EURO)			12959.06452	
Cost înlocuire net CIN (euro)				1,366
Valoarea de piață a imobilului (euro)				1,366
NOTA: Valoarea finală include aplicarea coeficienților privind manopera și distanța de transport				
- coef. Treaptă salariu nivelul III =1.036				
- coef. Distanță de transport 10 km =1.003				

## CONSTRUCȚIE AEXĂ

Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale  
Autor: ing.Corneliu Șchiopu IROVAL - 2009

### Metoda costului

Curs BNR €	4.5101
------------	--------

ANEXA

<b>Construcție , regim de inaltime P (Sc=12mp)</b>				
Gradul seismic VII	S utila	9.6	S construita	12

Anul construirii

Denumire	Simbol	Cost (€/mp)	Suprafata (mp)	Cost total (€)
Fundatie	FCV1	92.2	12	1106.4
Structura	7ZBOL24PFS	127.9	12	1534.8
Finisaj	FOBFS	113.6	12	1,363
Instalatie electrica	ELINGR	19.2	12	230
Profitul promotorului imobiliar	10%			423.48
<b>Cost total € (TVA inclus)</b>				<b>4,658 €</b>
Cost €/mp (TVA inclus)				388 €
<b>Cost total € (fara TVA)</b>				<b>3,757 €</b>
Cost €/mp (fara TVA)				313.06 €

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii Sc = 12 mp

Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Depreciere fizică (%)	Valoare depreciere	Valoare rămasă actualizată (euro)
Fundatie	892.2580645	70%	624.5806452	268
Structura	1237.741935	70%	866.4193548	371
Finisaj	1099.354839	65%	714.5806452	385





Instalații electrice	185.8064516	40%	74.32258065	111
Total	3415.16129		2279.903226	1,135
* deprecierea funcțională Dfun		20%	751.3 €	725
* deprecierea externă Dex		10%	563.50 €	162
Depreciere total (EURO)			3594.740323	
Cost înlocuire net CIN (euro)				162
Valoarea de piață a imobilului (euro)				162
NOTA: Valoarea finală include aplicarea coeficienților privind manopera și distanța de transport				
- coef. Treaptă salarîu nivelul III =		1.036		
- coef. Distanță de transport 10 km = 1.003				





# **ANEXA 3**

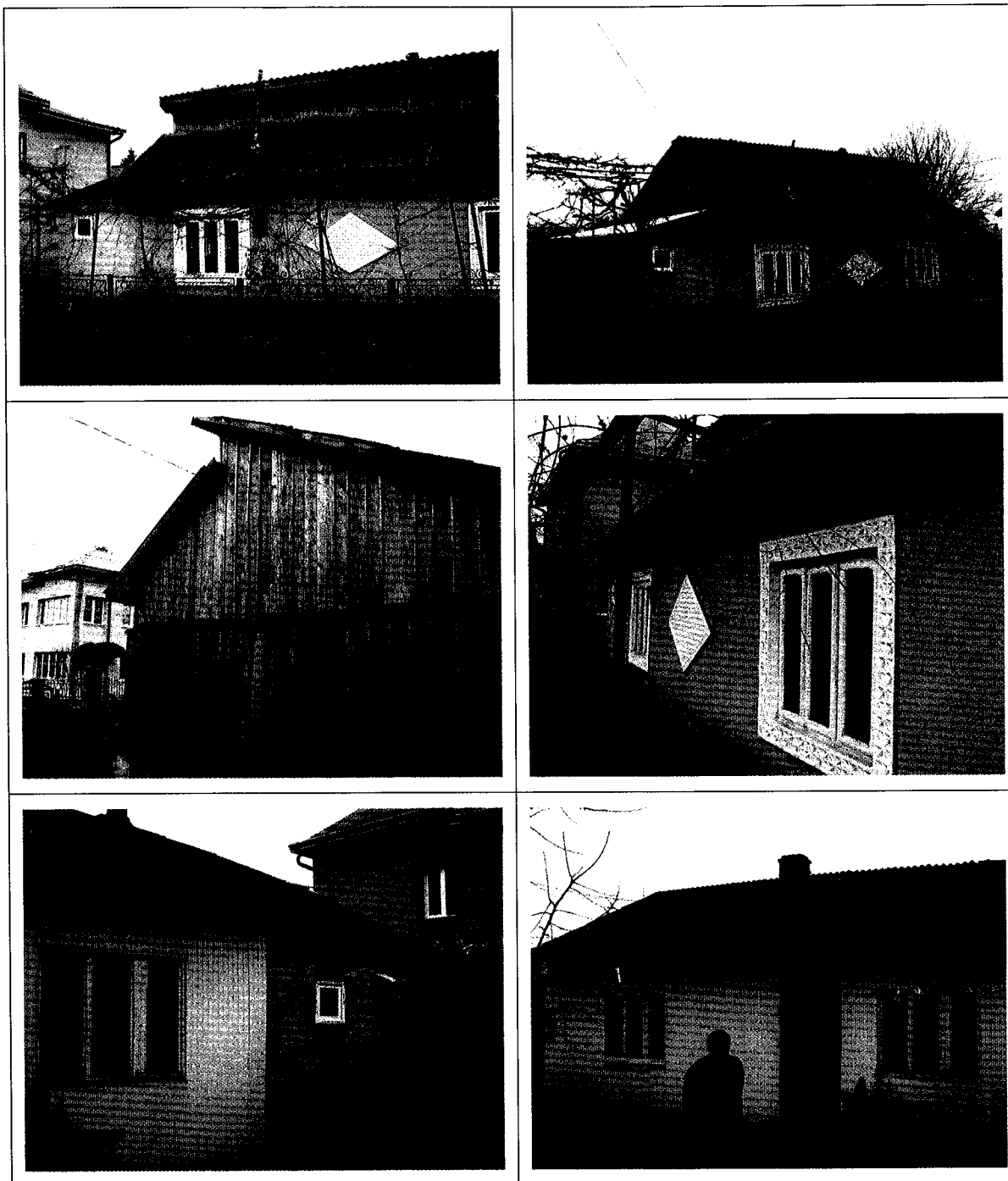
## **PREZENTAREA FOTOGRAFICĂ**

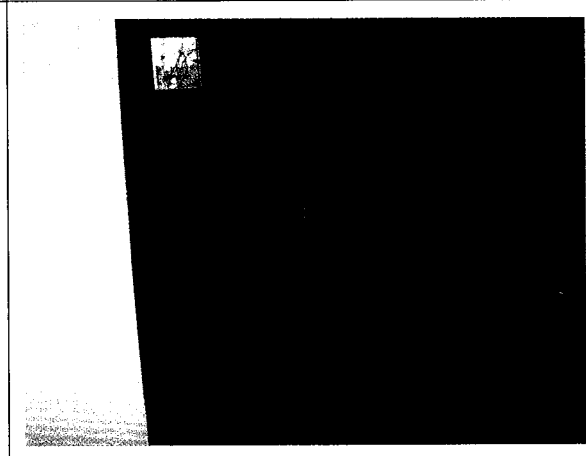
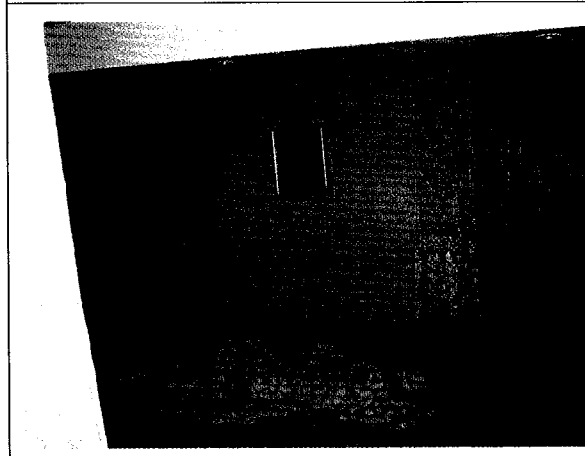
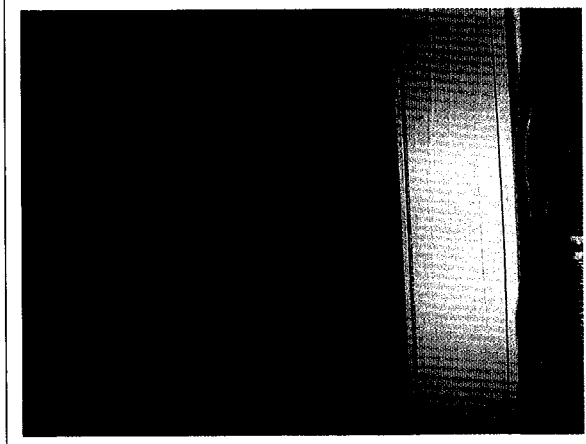






# Str. Biruinței, nr. 19 Mun. Suceava, jud. Suceava







# **ANEXA 4**

## **DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII**





**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 35942/15-10-2013

## INCHEIERE Nr. 35942

REGISTRATOR Calinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Ivascu Marinela-Carmen

Asupra cererii introduse de PETRE GHEORGHE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 1232-contract de inchiriere/14-05-2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

- act administrativ nr. 3-Hotararea/26-01-2006, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA, anexa la HCL nr. 3 din 26,01,2006, act administrativ nr. 1/23-09-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; act administrativ-H.C.L. nr. 198/25-10-2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 180 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. SC23382/15-10-2013 in suma de 180 RON;  
pentru serviciul cu codul: 211,232,

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 42802, inscris in cartea funciara 42802 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 42802 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT**, sub B.2 din cartea funciara 42802 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de INCHIRIERE pe o perioada de 5(cinci)ani incepand cu data de 08.04.2009 pana la data de 08.04.2014, cu drept de prelungire. asupra A1, A1.1 in favoarea : **PANDEL GICA, PANDEL MINODORA**, sub C.1 din cartea funciara 42802 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:

Gica Pandel,  
Minodora Pandel,  
Municipiul Suceava,  
prin PFA Petre Gheorghe.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,

Soluționată

la data de:

06-11-2013

Data eliberării,

21 XI 13

Registrator,

Calinescu Mihaela

Asistent-registrator,

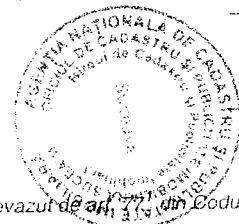
Ivascu Marinela-Carmen

Referent,

*[Signature]*

*[Signature]*  
(semnătura)

*[Signature]*  
(semnătura)



(poziția, semnătura și  
stampila BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 319 din Codul Fiscal

### A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Biruintei, nr. 19

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	42802	Din acte: 400; Masurata: 400	

### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	42802-C1	Suceava, Strada Biruintei, nr. 19	casă chirpici, neizolată, fără certificat termic

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
35942 / 15.10.2013	
Act administrativ nr. 3-Hotararea, din 26.01.2006, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA, anexa la HCL nr. 3 din 26,01,2006, act administrativ nr. 1/23-09-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; act administrativ-H.C.L. nr. 198/25-10-2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, DOMENIUL PRIVAT	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, DOMENIUL PRIVAT	

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
35942 / 15.10.2013	
Act administrativ nr. 1232-contract de inchiriere, din 14.05.2009, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA	
CI Intabulare, drept de INCHIRIERE, pe o perioada de 5(cinci)ani incepand cu data de 08.04.2009 pana la data de 08.04.2014, cu drept de prelungire.	A1, A1.1
1 PANDEL GICA	
2 PANDEL MINODORA	

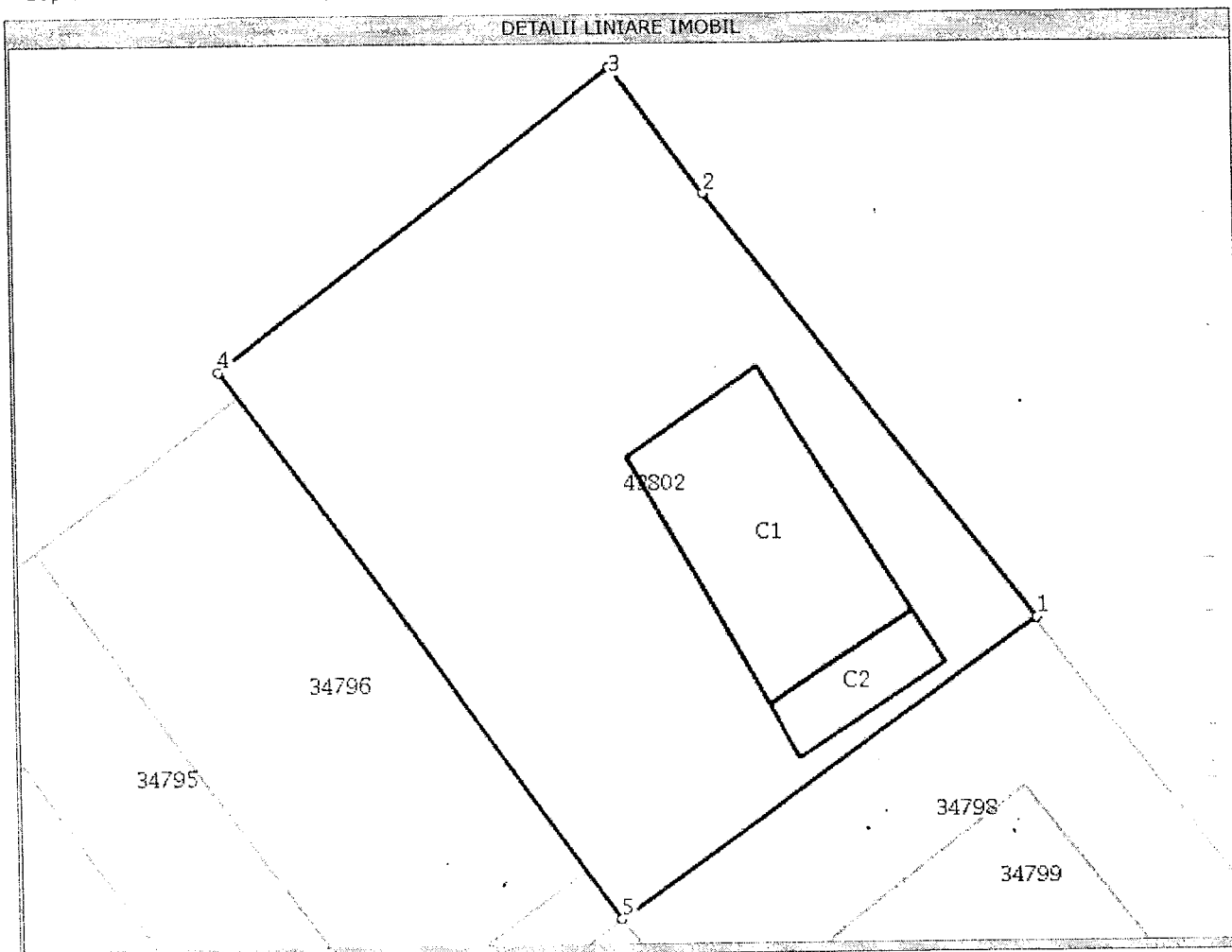
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Biruintei, nr. 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
42802	400	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:400	-	-	-	-

## Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	42802-C1	constructii de locuinte	Din acte:55; Masurata:55	Cu acte	casă chirpici, neizolată, fără certificat termic
A1.2	42802-C2	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:12	Fara acte	anexă calaburi, neizolată, fără certificat termic, fără acte

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	18,3
2	3	5,3
3	4	17,0
4	5	22,9

**Lungime Segmente**

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
5	1	17,6

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, chitanta nr. SC23382/15-10-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,232,

Data soluționării,  
06/11/2013

**Asistent-registrator,**  
MARINELA-CARMEN IVASCU

**Referent,**

Data eliberării,

21.11.13

(semnătura)



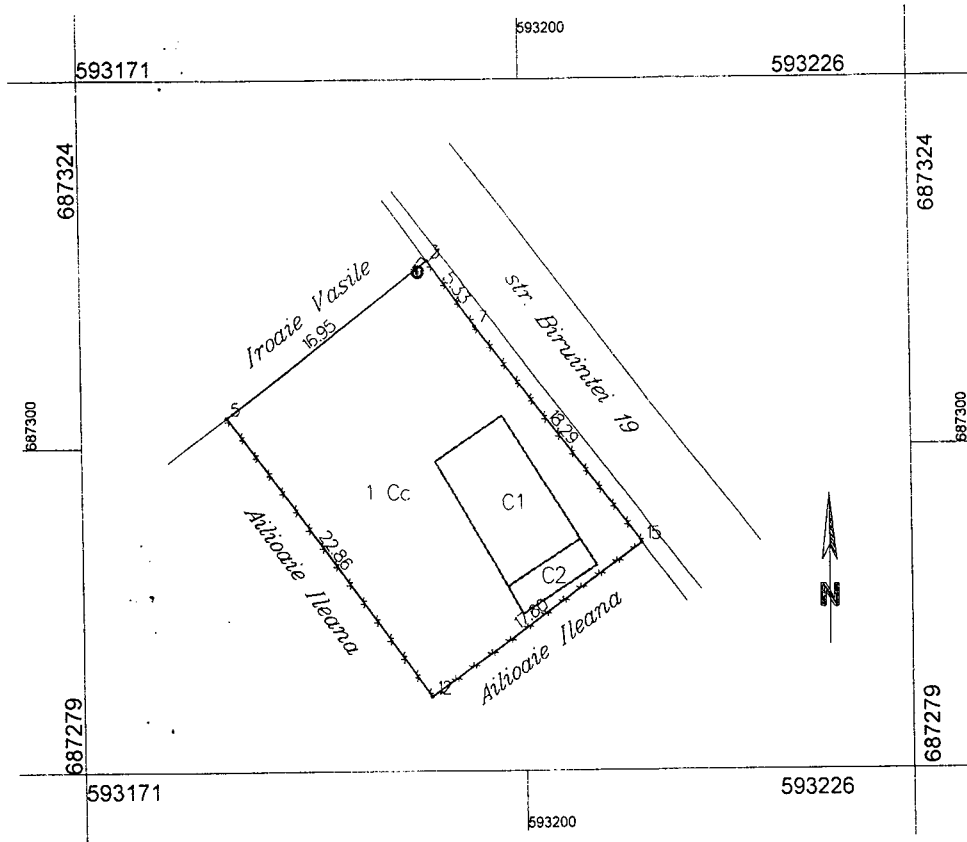
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
42802	400	str. Biruinței 19, intravilan Suceava	
Cartea Funciara nr.		UAT	SUCEAVA



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	400	14080	parțial împrejmuit
<b>TOTAL:</b>		<b>400</b>	<b>14080</b>	
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CL	55	53240	SD = 55 mp, casă chirpici, neizolată, fără certificat termic
C2	CA	12	3960	anexă calaburi, neizolată, fără certificat termic
<b>TOTAL:</b>		<b>77</b>	<b>57200</b>	
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție: ... STEREO 70 ...				
Pct.	E (m)	N (m)	Executant, Semnătura și ștampila Data 09.10.2013 Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața măsurători Recepționat, Nume, Prenume, semnătura și data	
3	593193.617	687312.215		
5	593180.089	687302.002		
7	593196.809	687307.952		
12	593193.630	687283.578		
15	593208.113	687293.579		
Suprafața totală măsurată = 400 mp Suprafața din act = 400 mp				





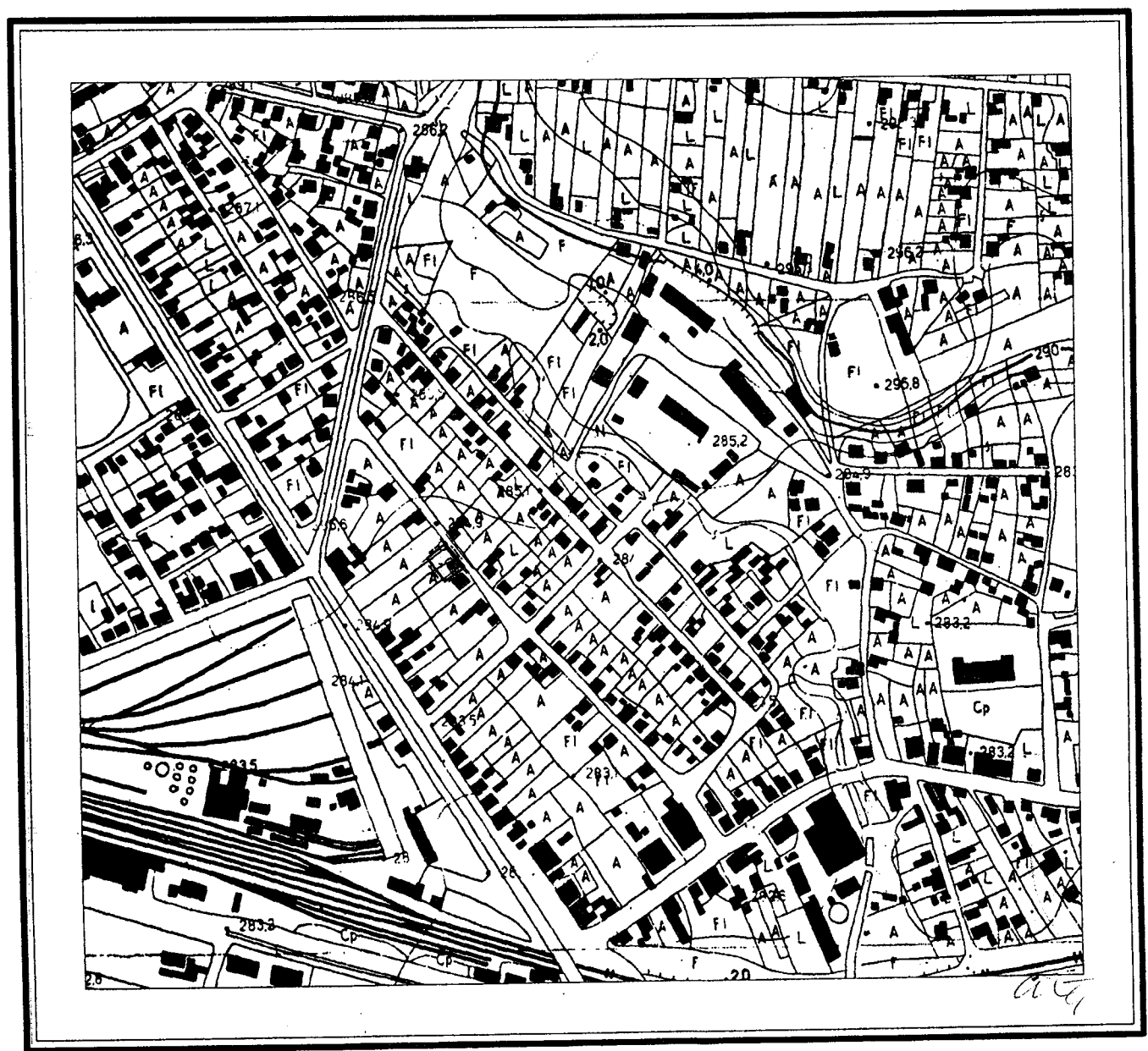
# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

PROPRIETAR: .... mun. Suceava-domeniul privat

PARCELA NR. : *42802* .....

**L-35-5-C-d-4-IV**



PROCES-VERBA  
=====

Incheiat astazi 11.01.1994

1994	10	17
8190		

Subsemnatul administrator imobile, Liviu Gemanaru din cadrul R.A.U.C.L Suceava m-am deplasat astazi data de mai sus, insotit de catre viitorul chirias si de sotia acestuia la imobilul situat pe str. Biruintei nr.19 din cartierul Itcani, unde am constat urmatoarele:

Imobilul este intr-o avansata stare de degradare, acesta nefiind locuit in momentul de fata.

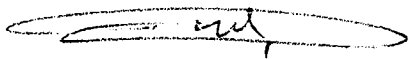
Lipseste tavanul, geamurile usile si pardoseala din lemn.

De asemenea, intr-o avansata stare de degradare se gaseste si acoperisul, acesta fiind din sindrila si prezinta numeroase sparturi.

Acestea au fost furate de autori necunoscuti, imobilul fiind dupa cum am specificat anterior, nelocuit.

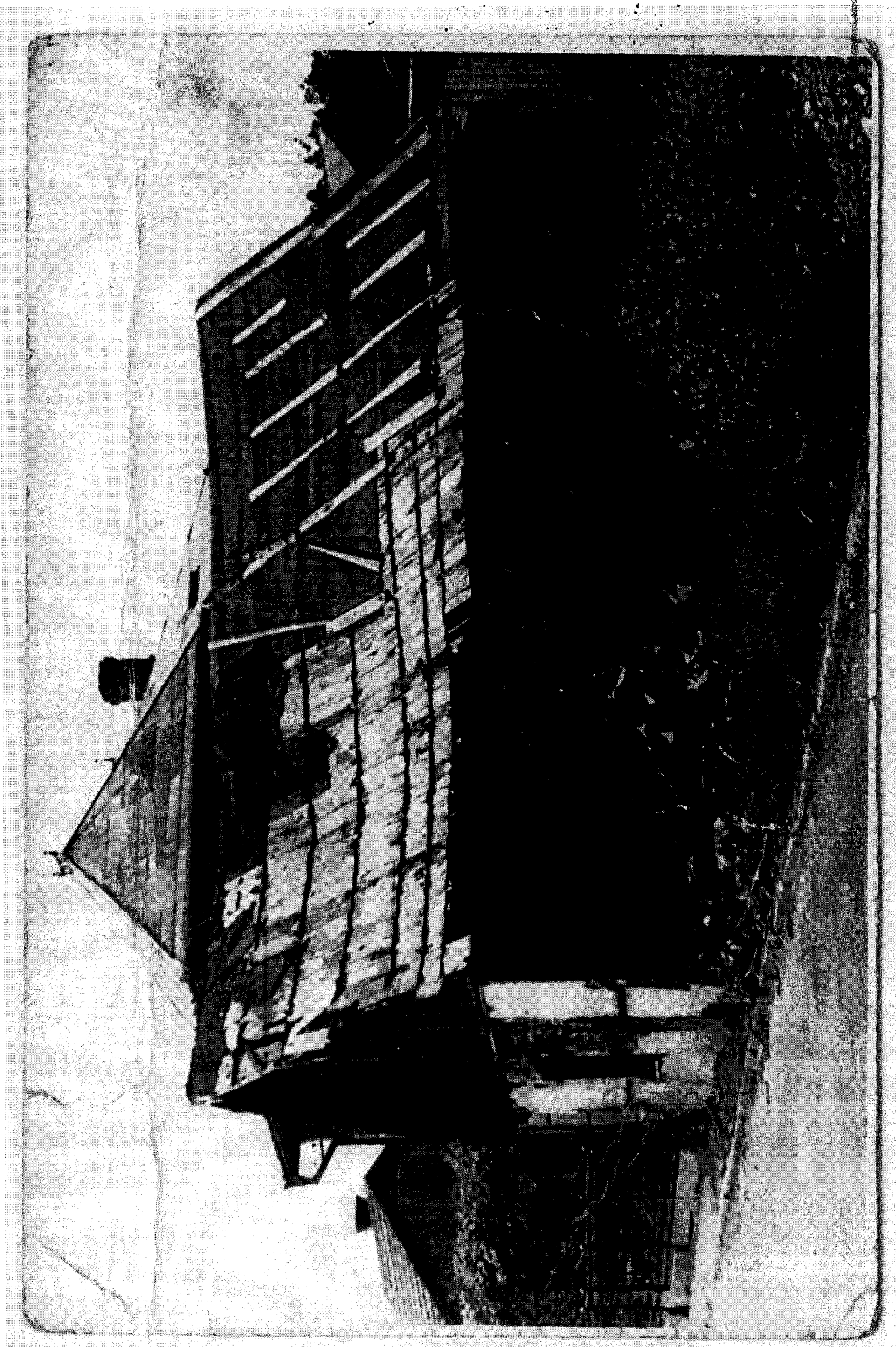
Toate aceste aspecte au fost luate la cunostinta la fata locului de catre viitorii chiriasi-PANDEL GICA si sotia acestuia si SE OBLIGA SA REPARA ACESTE IMOBIL PE CHELTUIALA ACESTUIA, NEAVAND NICI O PRETENTIE LA R.A.U.C.L SUCEAVA PENTRU EVENTUALELE REPARATII.

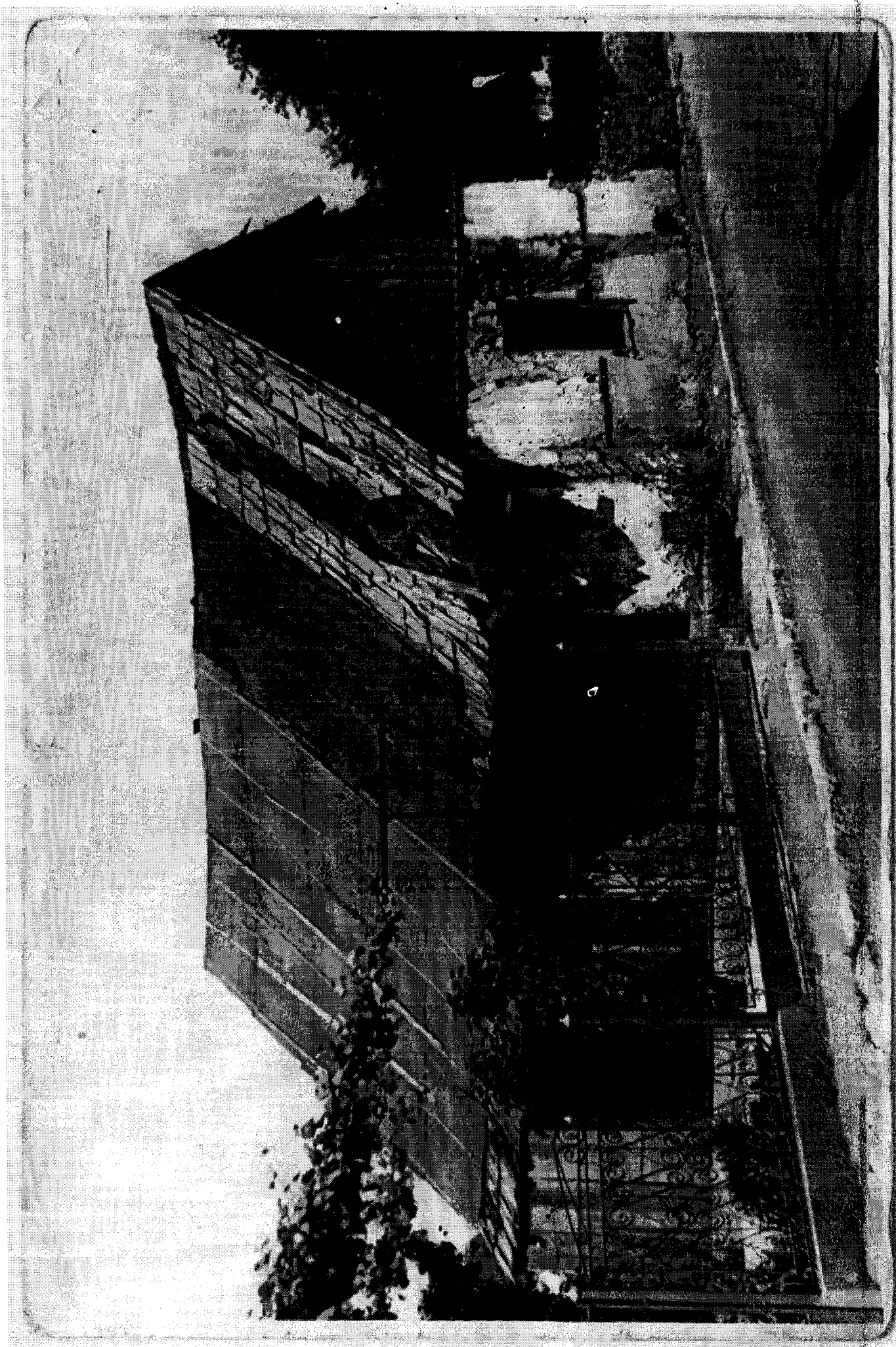
ADMINISTRATOR IMOBILE,



CHIRIASI,







ROMANIA  
PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 390 din 27 noiembrie 1996

Ca urmare a cererii adresate de PANDEL GICA

cu domiciliul în județul SUCEAVA orașul SUCEAVA localitatea SUCEAVA  
sediul comuna  
cod poștal 5800 strada Biruinței nr. 19 bloc sc. etaj ap.  
înregistrată la nr 20856 din 17.10.1996

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

A U T O R I Z E A Z A

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE ~~modificări la imobilul proprietate de sta-~~  
~~și anexe gospodărești:~~ a) desfacerea camerei (3,50 x 4,60) disp. str.  
Biruinței; b) desfacerea acoperișului și a părții de fundație din aceeaș  
zonă; c) desfacerea verandei deschise de lemn (1,8x2,95); d) construirea  
unui nou spațiu (4,2x4,0) cuplat cu sp. rămas.

ÎN VALOARE DE 1.965.690 LEI.

pe terenul situat în orașul SUCEAVA localitatea SUCEAVA cod poștal 5800  
comuna

strada Biruinței nr 19

Nr. fișa cadastrală Nr. topografic al parcelei în următoarele condiții:  
Carte funciară

- respectarea proiectului vizat spre neschimbare.

Proiectul lucrărilor nr. a fost elaborat de RAUOL-Colectiv proiectar  
cu sediul în județul SUCEAVA localitatea SUCEAVA str. Mihai Eminescu nr.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 luni.

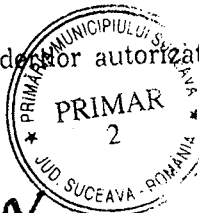
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor Legii.

PRIMAR,

Constantin Sofroni



SECRETAR,

Săucea Mihaela  
ARHITECT ȘEF,

SA/PR

INTOCMIT,  
Streangă Adriana

(Tehnician urbanism și)  
(amenajarea teritoriului)