



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PROIECT

Hotărâre

privind aprobarea retragerii Consiliului Local al Municipiului Suceava din Asocierea cu persoana juridică SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU & CO. SUCEAVA

Consilul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat cu nr. 39219/20.11.2019 și Raportul Direcției Contencios Administrativ Juridică și Administrativă și al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 39220/20.11.2019 și Avizul comisiei economico- financiară, juridică, disciplinară;

Având în vedere Contractul de Asociere autentificat cu nr. 4567/10.03.1994;

Potrivit dispozițiilor art. 1949 – 1954 Cod Civil care reglementează Contractul de asociere ;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (9) lit.a), art. 139 alin. (2) și art. 196 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

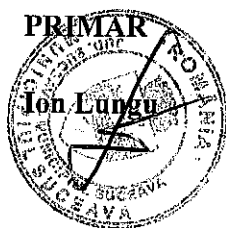
Art. 1 Se aprobă retragerea Consiliului Local al Municipiului Suceava din Asocierea cu persoana juridică SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU & CO. SUCEAVA, cu

obligarea asociatului la plata către municipalitate a sumei de 32.200 euro contravaloare teren stabilit prin Raportul de evaluare al proprietății imobiliare aflat la anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se împuternicește doamna Ana Mihaela Gălățeanu, Șef Serviciu Contencios Administrativ Juridic, să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Suceava în fața autorităților competente (notar, ONRC Suceava) în vederea îndeplinirii formalităților legale necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 3 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate,

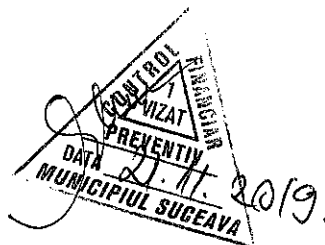
Inițiator



Avizat

SECRETAR GENERAL MUNICIPIU

Jrs. Ioan Ciutac





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 39150/20.11.2019

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea retragerii Consiliului Local al Municipiului Suceava din Asocierea cu persoana juridică SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU & CO. SUCEAVA

Prin Contractul de asociere autentificat sub nr. 4567/10.03.1994 Consiliul Local al Municipiului Suceava s-a asociat cu SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU & CO. SUCEAVA, în vederea desfășurării de acțiuni comune cu scopul de a realiza profituri comune. În cadrul acestei asocieri, Consiliul Local al municipiului Suceava a adus aport propriu la capitalul social suprafața de 142 mp. identic cu parcela de clădire nr. 3102 înscrisă în C.F. nr. 1247 ce aparține domeniului privat al statului român, teren pe care este amplasată clădirea proprietatea SNC "Sucramin." De asemenea, s-a prevăzut că deliberativul local aderă la actul constitutiv al SNC "Sucramin", respectiv la contractul de societate autentificat sub nr. 549/1991. Tot în ziua de 10.03.1994 este încheiat un act adițional la contractul precitat prin care Consiliul Local al municipiului Suceava devine membru asociat al societății comerciale SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU & CO. SUCEAVA.

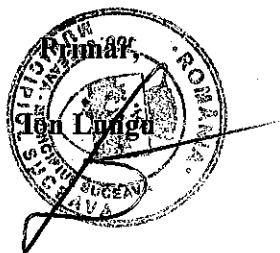
Invocând desfășurarea greoaie a activității, prin adresa 110/12.06.2019 persoana juridică SC Sucramin SNC solicită aprobarea deliberativului local în vederea înstrăinării de către acesta a părților sociale în procent de 20% deținute în cadrul asocierii.

La data de 02.08.2019 cu numărul 25836 a fost înregistrat în Primăria Municipiului Suceava Raportul de evaluare al proprietății imobiliare, respectiv teren situat în Municipiul

Suceava, str. Meseriașilor, fn. Prin acest Raport de evaluare, evaluatorul, ing. Constantin Pârvulescu a stabilit la suma de 32.200 contravaloarea terenului în suprafață suprafața de 142 mp. identic cu parcela de clădire nr. 3102 înscrisă în C.F. nr. 1247.

Prin adresa nr. 37246/05.11.2019 SNC Sucramin Tonic Club, prin reprezentant, își manifestă disponibilitatea de a achiziționa părțile sociale pe care deliberativul local le deține în societatea Sucramin Tonic Club în cuantum de 20% prin achitarea sumei de 32.200 euro, suma stabilită de evaluator pentru bunul imobil adus aport în cadrul asocierii de către Consiliul Local Suceava.

Față de cele mai sus arătate vă propun spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea retragerii Consiliului Local al Municipiului Suceava din Asocieria cu persoana juridică SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU &CO. SUCEAVA



MUNICIPIUL SUCEAVA



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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Contencios Administrativ, Juridică și Administrativă

Direcția Patrimoniu

Nr. 39220/20.11.2019

Raport

al serviciilor de specialitate



La data de 10.03.1994 a fost încheiat Contractul de asociere între Consiliul Local al municipiului Suceava și SNC SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU &CO. SUCEAVA, autentificat sub nr. 4567/10.03.1994. Obiectul acestui contract l-a reprezentat asocierea deliberativului local cu agentul economic la toate activitățile pe care această societate le desfășoară, pentru realizarea de profituri comune. Consiliul Local al municipiului Suceava a adus aport propriu la capitalul social suprafața de 142 mp. identic cu parcela de clădire nr. 3102 înscrisă în C.F. nr. 1247 ce aparține domeniului privat al statului român, în valoare de 5.412.330 lei, teren pe care este amplasată clădirea proprietatea SNC "Sucramin." De asemenea, s-a prevăzut că deliberativul local aderă la actul constitutiv al SNC "Sucramin", respectiv la contractul de societate autentificat sub nr. 549/1991. Tot în ziua de 10.03.1994 este încheiat un act adițional la contractul precitat prin care Consiliul Local al municipiului Suceava devine membru asociat al societății comerciale SUCRAMIN TONIC CLUB POPESCU &CO. SUCEAVA.

Menționăm că societatea este în funcțiune, municipalitatea deținând o cotă de participare la profit și pierderi în cuantum de 20%.

Prin cererea înregistrată la data de 12.06.2019, invocând "desfășurarea greoaie a activității societății", persoana juridică SC Sucramin SNC solicită aprobarea deliberativului local în vederea înstrăinării de către acesta a părților sociale în procent de 20% deținute în cadrul asocierii.

Pentru evaluarea terenului adus ca aport în asocierea mai sus numită, a fost întocmit Raportul de Evaluare al proprietății imobiliare de către evaluator ing. Constantin Părvulescu care a apreciat valoric la suma de 32.200 euro acest bun imobil.

Prin adresa nr. 37246/05.11.2019 reprezentantul SNC Sucramin Tonic Club, prin reprezentant, își manifestă disponibilitatea de a achiziționa părțile sociale pe care deliberativul local le deține în societatea Sucramin Tonic Club în cuantum de 20% prin achitarea sumei de 32.200 euro valoarea terenului în suprafață suprafața de 142 mp. identic cu parcela de clădire nr. 3102 înscrisă în C.F. nr. 1247.

Având în vedere cele mai sus arătate, considerăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea retragerii Consiliului Local al Municipiului Suceava din Asocierea cu persoana juridică SNC Sucramin Tonic Club Popescu & Co Suceava, îndeplinește condițiile de legalitate pentru a fi adoptat.

Director Executiv,

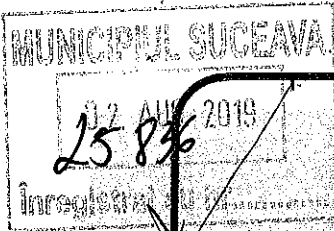
Paul Iftimie



Director,

Camelia Damian





Raport de evaluare al proprietății imobiliare

ACTIV IMOBILIAR – CLADIRE „SPATIU COMERCIAL” CU TERENUL AFERENT

Amplasament:
Mun. Suceava, str. Meseriasilor, FN, jud. Suceava -
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piata
la data de : 24 Iulie 2019

Solicitant/Client: SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC

Proprietar: SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu

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



- Iulie 2019 -

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 Birou expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.



24 Iulie 2019

Catre: SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC

Ref: Proprietatea Imobiliara compusa din Cladire "SPATIU COMERCIAL" - amplasata in Mun. Suceava, str. Meseriasilor, FN, Jud. Suceava.

Stimate domn,

In urma solicitarii d-voastra din data 22.07.2019, am demarat procesul de intocmire a raportului de evaluare al proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in beneficiul societatii SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra in calitate de client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 care sunt conforme cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2017, continand inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), editia 2017.

Luand in calcul bazele subliniate anterior si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

101.800 E (O suta una mii opt sute Euro) - echivalent a 480.000 Lei

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC PICOEVAL EXPERT S.R.L nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Constantin Pirvulescu
Administrator





Sinteza evaluarii

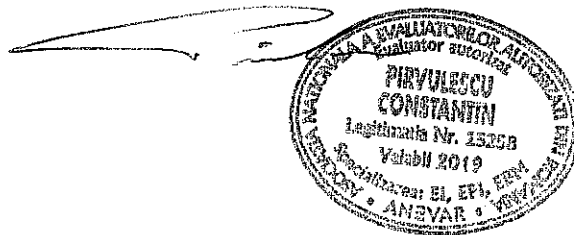
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluata la data de 24.07.2019 pentru un curs BNR de 4,7194 lei/euro , ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(EURO)	(LEI)
Amplasament : Mun. Suceava, str. Meseriasilor, FN, Jud. Suceava		(EURO)	(LEI)
Abordare prin venit – metoda capitalizării venitului			
0	1	2	3
Grupa financiara 1 – Cladiri/Constructii si Teren			
1	Cladire "SPATIU COMERCIAL" - in suprafata construita totala de 88 mp, cu nr. cad. 3102-C1 din CF 31735/UAT Suceava	69.600	328.000
2	Teren aferent in suprafata de 142 mp, cu nr. cad. 3102 din CF 31735/UAT Suceava	32.200	152.000
TOTAL VALOARE DE PIATA ESTIMATA		101.800	480.000

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii proprietatii imobiliare reprezinta valori obtinute din abordarea prin venit pentru intreaga proprietate (metoda capitalizării venitului);
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin





CERTIFICARE

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 a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2018, respectiv Standardul referitor la active corporale imobiliare – SEV 230 (drepturi asupra proprietății imobiliare) ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membri titulari ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC PICOEVAL EXPERT si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

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.

Evaluatorii nu sunt obligati 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.

Evaluator,
Membru titular ANEVAR
Ing. Constantin Pirvulescu





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: 35893161

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016

Oraşul: Suceava

Str Dimitrie Onciul, nr 1, bloc 5, scara A, et 2, apt. 6

Telefon: 0729/439.629

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC

Detalii de identificare

Nume firmă	SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC
Cod Unic de Înregistrare	712394
Nr. Înmatriculare	J33/84/1991
EUID	ROONRC. J33/84/1991
Data înfiinţării	1991.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Societatii SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare (*Cladire "SPATIU COMERCIAL" cu terenul aferent*) in vederea valorificarii prin vanzare.

4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate Imobiliara – *Cladire "SPATIU COMERCIAL" cu terenul aferent - inscrisa in Cartea Funciara cu nr. 31735/UAT Suceava, cu nr. cadastral parcela 3102-C1, conform Extras de Carte Funciara pentru informare cu nr. cerere 5433/06.03.2009 (copie anexata in lucrare).*

5. Tipul valorii



In conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii – Valoarea de piata: **“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fara constrangere.”**

6. Data evaluării

24.07.2019.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 23.07.2019 de evaluator Constantin Pirvulescu, reprezentantul PICOEVAL EXPERT in prezenta reprezentantului proprietarului. Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator, si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului/propietarului.

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

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

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

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

Informatiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, autorizatii), schițele și suprafețele imobilului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2018;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzații a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.imobiliariesuceava.ro
 - Olx.ro etc.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2018

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

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

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC PICOEVAL EXPERT si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala la Aliantz 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.

Evaluatorii nu sunt obligati 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 Proprietatea analizata este una cu utilizare comerciala/afaceri – (magazin si pizzerie, respectiv - partial spatii anexa). Imobilul este amplasat in zona ultracentrala a mun. Suceava, intrarea din sensul giratoriu Casa de Cultura, pe partea dreapta dupa Cladirea Telekom, vis a vis de Sediul PSD.
Adresa: Mun. Suceava, str. Meseriasilor, FN, jud. Suceava.

1.2 Proprietar si situatia juridica SUCRAMIN TONIC CLUB B.TUDORIU & CO SNC, persoana juridica Romana.

A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexele 2 si 3):

Datele de identificare juridica – cadastru (documentele de proprietate cu detalii) sunt prezentate in tabelul urmator:

Nr. Crt.	Denumire bun Imobil	Nr. cerere extras CF	Nr. CF	Nr. Cadastral parcela	Suprafata teren (mp)	Suprafata constructie (mp)
1	Teren curti constructii	5433/06.03.2009	31735	3102	142	
2	Cladire Spatiu comercial	5433/06.03.2009	31735	3102-C1		88

1.3 Sarcini Liber de sarcini.

1.7 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea avea destinatie comerciala - pizzerie si magazin de produse alimentare diverse.

2. Analiza locatiei**2.1 Informatii generale**

- Amplasarea Intravilan mun. Suceava, ultracentral zona comerciala Centru. Zona este una favorabila desfasurarii activitatii comerciale/afaceri in cadrul localitatii, caracterizata de imobile tip comercial-magazine, spatii rezidentiale si sedii firme/institutii publice.
- Strada Prezinta deschidere directa la str. Meseriasilor care este un drum asfaltat, cu doua sensuri de mers, care se racordeaza la str. Stefan cel Mare.



- **Transportul public** Proprietatea are acces la caile de transport in comun — linie de Maxi-Taxi si autobuze. Statiile se afla intr-o raza de 5 minute de mers pe jos departare de proprietate.
- **Puncte de interes** Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
SC TELEKOM SA;
Of. Postal nr. 1 Suceava;
IIRUC Suceava;
Hala Centrala;
Banca Transilvania;
Sediul PSD Suceava etc.

2.2 Informatii specifice

Zona Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ activa. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna, la limita proprietatii.

3. Teren

- 3.1 Suprafata terenului** Suprafata totala de teren in cota exclusiva este 142 MP (o parcela de teren curti-constructii avand nr. Cadastral 3102). Din totalul suprafetei de teren cca. 60% este construita – cladirea SPATIU COMERCIAL edificata in anul 1983, modernizata compet si renovata in 2010.
- Teren cu destinatie curti-constructii avand acces optim la caile de transport.
- 3.2 Geografia** Relieful proprietatii este plan, iar forma este regulata.
- 3.3 Strada / Front public** Terenul are deschidere directa la drum de acces – str. Meseriasilor – cu front stradal optim, acces auto si pietonal.
- 3.4 Limite** Proprietatea nu este imprejmuita.

4. Descrierea Proprietatii

- 4.1 Constructia** Din informatiile obtinute, edificarea imobilului s-a finalizat in anul 2003, cu destinatia de Cladire Organizare Santier – cladirea a fost transformata in SPATIU COMERCIAL Parter. Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior este intr-o conditie foarte buna.
- 4.2 Structura** Infrastructura: - Fundatii continue din beton simplu, structura de rezistenta cu elemente din zidarie portanta caramida, centuri din beton armat, planseu de beton armat peste parter.
Suprastructura: - pereti interiori si exteriori din caramida.



- 4.3 Acoperisul Cladirea este prevazuta cu un acoperis avand terasa b.a. cu invelitoare din membrana bituminata.
- 4.4 Finisaje Finisaje interioare - superioare:
Pardoseli acoperite cu gresie in spatiul de vanzare marfuri, parchet laminat in birou si gresie in grupul sanitar; peretii sunt partial zugraviti si tencuiti, zugraveli cu var lavabil de interior; peretii in spatiile de vanzare si la grupul sanitar sunt placati cu faianta.
Finisaje exterioare: cladirea are pe exterior lambriuri din lemn, baituite si acoperite cu lac protector.
- 4.5 Tamplarie Tamplaria interioara si exterioara: usi interioare din PVC cu geam ornamental, tamplarie exterioara din PVC si geamuri termopan. Usi de acces PVC.
- Utilitati si alte facilitati Proprietatea beneficiaza de curent electric, apa-canal si gaz metan de la reseaua orasului.
- 4.7 Instalatii Imobilul dispune in totalitate de obiecte sanitare (la grupurile sanitare); Incalzirea se realizeaza cu calorifere din tabla de otel, conectate la 2 centrala termica proprie pe gaz metan. Dotare la interior cu instalatie de ventilatie si aer conditionat.
- 4.8 Grad de finalizare de In opinia noastra constructia prezinta un grad de finalizare de 100 %, cu o stare generala buna – nu necesita investitii de renovare/reabilitare - conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).
- 4.9 Suprafete Suprafata construita la sol cca. 88 mp;
Suprafata utila: cca. 78 mp (calculat).

5. Starea Proprietatii: La data evaluarii, proprietatea analizata se afla intr-o stare fizica si functionala buna, fiind exploatata ca SPATIU COMERCIAL.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor su mede bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si proprie tat care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la nivelul veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentata de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi luat, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii cash iar daca nu exista conditii de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori afectata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din construcții tip comercial/prestari servicii cu spatii anexe (depozite-magazii).



Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip comercial/afaceri în zona în care se afla amplasat imobilul.

Criza din ultimii ani arată din plin efectele asupra investițiilor imobiliare: cumpărătorii sunt mai puțini, numărul tranzacțiilor a scăzut în ansamblu, companiile își revizuiesc permanent planurile de extindere, iar obținerea unei finanțări bancare pentru un proiect a devenit aproape imposibilă. Vânzarile de locuințe au scăzut semnificativ începând cu 2009, determinând ieftiniri, atât pe segmentul vechi, cât și nou; băncile locale sunt dispuse să finanțeze maximum 75% din proiectele imobiliare noi, iar dobânzile au crescut semnificativ.

În opinia agenților imobiliare se vor vinde cel mai bine imobilele cu suprafețe medii și mici, care au prin urmare și prețul mai mic. De asemenea, avantajati vor fi proprietarii care oferă imobile cu un preț corect, adaptat pieței.

- | | |
|---|---|
| 2. Oferta de imobile similare | Medie |
| 3. Cererea de imobile similare | Constanta |
| 4. Echilibrul pieței | <p>Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.</p> <p>În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta este superioară cererii, fapt datorat accesului dificil la finanțare, puterii de cumpărare scăzută și reticentei investitorilor privind piața imobiliară.</p> |
| 5. Plaja de valori pentru bunuri similare | Minim: cca. 600 euro/m ² Su
Maxim: cca. 850 euro/ m ² Su |
| 6. Plaja de valori pentru închiriere bunuri similare similare | Minim: cca. 10 euro/mp/lună
Maxim: cca. 40 euro/mp/lună |
| 7. Riscul evaluării | <p>Factori relevanți pentru estimarea performanțelor proprietății:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>activitatea curentă și tendințele pieței relevante:</i> piața specifică proprietății evaluate este în stagnare, tendința pieței fiind de stabilizare, numărul tranzacțiilor fiind redus; la data evaluării piața este mediu activă. |



- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza o scadere a trendului descendent; apreciem ca tendinta de reducere a scaderii pietei se va mentine.
- *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:* valoarea viitoare 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 garantiei a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este scazuta spre medie.

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 comerciala/afaceri.**



V. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei analizate, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : Abordarea prin piata – metoda comparatiei vanzarilor, metoda veniturilor si Abordarea prin costuri – Metoda costului de inlocuire net.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica 2 metode de evaluare - astfel : metoda costului de inlocuire net pentru estimarea valorii cladirii si abordarea prin piata (comparatia directa) – pentru estimarea valorii terenului, iar pentru intreaga proprietate s-a optat pentru abordarea prin venit (metoda capitalizarii venitului). Avand in vedere informatiile privind chirile pentru astfel de proprietati, evaluatorul a considerat relevanta abordarea prin venit in stabilirea valorii de piata a cladirii.

Lipsa ofertelor in piata pentru vanzarea spatiilor comerciale in zona analizata (piata putin activa - fara tranzactii relevante) a condus la neaplicarea abordarii prin piata.

2. Abordarea prin piata – comparatia directa pentru teren

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de apartamente similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima



comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzacții comparabile in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de apartamente similare 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 departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (cu terenuri - vezi ANEXA 9).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grilele de piata pentru terenuri este prezentata in ANEXA 7. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica corectie totala bruta). Avand in vedere si celelalte corectii, opinam ca valoarea de piata a TERENULUI analizat (in suprafat totala de 142 mp) este de:

32.200 Euro

3. Abordarea pe baza costurilor pentru cladire

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separate, la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii : Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Pentru estimarea valorii cladirii s-a utilizat Coatalogul "COSTURI DE INLOCUIRE - COSTURI DE RECONSTRUCTIE CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE, Editura IROVAL Bucuresti 2010, autor Corneliu Schiopu" (euro/mp cu TVA);
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. S-a estimat o depreciere fizica totala de 11%;
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.



S-a considerat ca nu este oportuna aplicarea unei depreciere functionale (0%);

- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale. Nu a fost luata in calcul.

Metodologia de calcul este prezentata in ANEXA 6 Astfel, opinam ca valoarea de piata a imobilului analizat este de

73.500 Euro – pentru cladire.

4. Abordarea prin venit – metoda capitalizarii veniturilor

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizarii veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea spatiului - s-a considerat o chirie de 15,0 euro/luna;
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 85%, estimat in baza informatiilor din piata ;
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare;
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acestuia) si variabile (reparatii si renovare) - s-au considerat cheltuieli in contul chirasului;
Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chirasului.
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "c" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat este de 11%;



Formula de calcul este: $V = \frac{VNE}{L}$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in ANEXA 8.

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

101.800 Euro, din care:

**Valoarea Constructiei = 69.600 Euro,
Valoarea terenului = 32.200 Euro**

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Reconcilierea rezultatelor

Prezentarea rezultatelor:

**Metoda capitalizarii venitului pentru proprietatea analizata:
101.800 Euro**

**Metoda costului de inlocuire net (CIN):
105.700 Euro**

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata pentru intreaga proprietate analizata la:

101.800 EURO (abordare prin venit)

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si 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 este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu include taxe
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile 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 PICOEVAL EXPERT se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.



- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținut de SC PICOEVAL EXPERT SRL și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experienta 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 experienta 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 în ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau



mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

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



Anexa 2 - Documente de proprietate

ROMANIA

JUDETUL SUCEAVA

PRIMĂRIA municipal
consiliul
comunale

SUCEAVA

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 25 din 25.05.1993

Ca urmare a cererii adresate de SC "SUCRAMEN TONIC CLUB A POPESCU et Co"

Localitatea SUCEAVA, județul SUCEAVA
Căminul nr. 5000, cartier Meseriașilor
a fost construită în re. 10024 din 20.05.1993
În baza prevederilor art. nr. 50 din Legea nr. 10/1991, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea urbanizărilor,

CERTIFICAT

Pentru terenul cu caracteristicile situate în județul SUCEAVA, cartier Meseriașilor, f.n.
Localitatea SUCEAVA, județul SUCEAVA, cartier Meseriașilor, f.n.
cu fișa cadastrală nr. 10024 din 20.05.1993

contract de închiriere nr. 44 din 24.05.1993

1. Denumire teren

Terenul pe care este amplasată construcția provizorie pentru organizare de șantier cumpărată ca material de construcție de SC "SUCRAMEN TONIC CLUB A POPESCU et Co" cu chitanța nr. 410 din 12.05.1992 de la SC "CASTOR" să este proprietatea cu titlu de uzufruct, în suprafață de 131 mp.

2. Denumire teren

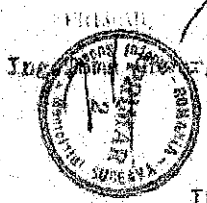
Terenul de așez. în perimetrul construcției al municipiului Suceava într-o zonă destinată construcțiilor de locuințe și spații comerciale.



3. Reguli tehnice

Terenul este echipat cu utilități (gaz, canal, energie electrică, energiot termică) are un regim de înălțime de P+/- nivelul cu posibilitatea realizării circulației auto și pietonale.

Proiectul este înaintat spre aprobarea autorității competente pentru eliberarea autorizației de construire



SECRETAR
Căp. America

Ing. Teodorescu Dorina
Arh. Oltion Reon

Notă: De la data eliberării actelor de construcție se va lua în considerare termenul de prescripție de către autoritatea de construcții.

- Documentația tehnică de execuție în 2 exemplare.
- Certificat de urbanism.

Data emiterii: 25.05.1993
Achiziția taxa de 1800 lei, cu chitanță nr. 29768 din 25.05.1993

SECRETAR
SECRETAR

(Tehnician autorizat și
Anexat la proiect)

De la data emiterii actelor de construcție se va lua în considerare termenul de prescripție de către autoritatea de construcții.



ROMANIA
PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
PRIMĂRIA SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
PROVIZORIE

Nr. 74 din 25.05.1993

Clădirea a căreia adresa este de SC "SUCRAMIN TONIC" CLUB A POPESCU et Co

cu domiciliul în județul SUCEAVA oraș SUCEAVA localitatea SUCEAVA
cod poștal 5800 strada Meseriașilor nr. 20.05.1993 sc. etaj ap.
înregistrată la nr. 10024 din 20.05.1993

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE transformarea clădirii existente din organizație de gantier în sediu firmă pentru desfacere produse de larg consum cu amănuntul și produse de alimentație publică și crearea unui gol pentru chișeu în partea de nord a clădirii.

ÎN VALOARE DE 68.000 LEI

pe terenul situat în oraș SUCEAVA localitatea SUCEAVA cod poștal 5800 strada Meseriașilor nr. 20.05.1993

Nr. 67/1993 în temănoarea condițiilor: Se va respecta amplasamentul și arhitectura existentă.

Autorizația de construcție a fost aprobată în ședința Consiliului local al municipiului Suceava din 17.05.1993 potrivit extrasului din procesul verbal al ședinței care face parte integrantă din prezenta. SC "PROFITOF BUCOVINA" SA

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR NU VA DEPĂȘI 2 luni.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentele tehnice și actele prezentate, vizite spre schimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Născutarea prevederilor autorizației nu angajează răspunderea stabilității acesteia și sa va urmări conform prevederilor Legii.

PRIMĂRIA SUCEAVA
Ing. Gheorghe



SECRETAR
Carm. Vizirica
ARHITECT S.E.P.

Ing. Oltion Radu



Nr. cerere	1433
Ziua	06
Luna	03
Anul	2009

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 31735
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 9285)

TEREN intravilan
Adresa: Suceava

A1	Top: 1102	142	STR. MESERIASILOR FARA NR.
----	-----------	-----	----------------------------

CONSTRUCTII

A1.1	CAD: CI Top: 1102	Suceava	CLADIRE VECHIE
------	----------------------	---------	----------------

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 31735
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 9265)

3953 / 2...09.1994		
Act adresa, - 19.09.1994, AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 74.25.25.1993, CONTRACT DE ASOCIERE DIN 10.03.1994		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF. 9265)
1	SC SUCRAMIN TONIC-CLUB A. POPESCU & CO SNC SEDIUL IN SUCEAVA STR. MESERIASILOR FARA NR.	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constructie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1.1
1	SC SUCRAMIN TONIC-CLUB A. POPESCU & CO SNC SEDIUL IN SUCEAVA STR. MESERIASILOR FARA NR.	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31735
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 9285)

NU SUNT



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 31735
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 9265)

PARCELE

1	constructii	DA	142						

CONSTRUCTII

A1.1	CAD: C1 Top: 3102	constructii araoa					3102	CLADIRE VECHIE	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 21643/06-03-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

**Asistent - registrator,
OANA PRISACARIU**



CAMERA DE COMERȚ ȘI INDUSTRIE A JUDEȚULUI SUCEAVA
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

CERTIFICAT DE ÎNSCRIERE MENȚIUNI

Mențiunea privind modificarea actului constitutiv al S.C. SUCRAMIN TONIC-
CLUB A. POPESCU & CO S.N.C., înmatriculată sub nr. J33/84/1991, prin actul
adițional autentificat sub nr. 927 din 20.11.2001 și încheierea nr. 369 din 07.02.2002, a
fost înscrisă în Registrul Comerțului sub nr. 21027 din 28.12.2001 în 07.02.2002, inclusiv
schimbarea denumirii în S.C. SUCRAMIN TONIC-CLUB B. TUDORIU & CO S.N.C.

Data eliberării: 18 FEB. 2002

DIRECTOR,
Artemiza Ivanciuc



SC SUCEAVAN TICNIC - CLUB SNC c/c RO712394 c/c 4338641901
 Județul SUCEAVA Inc. SUCEAVA str. MESERIASILOR nr. 171

Balanta de verificare

01.12.2014 -- 31.12.2014

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulajul perioadei		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1011	CAPITAL SUBSCRIS NEVALSAT	0,00	3 248,63	0,00	0,00	0,00	3 248,63	0,00	3 248,63
1061	REZERVE LEGALE	0,00	32 382,15	0,00	0,00	0,00	32 382,15	0,00	32 382,15
121	PROFIT SI PIERDERI	12 666,22	33 836,75	612,97	3 566,22	13 279,19	37 392,97	0,00	24 113,70
129	REPARTIZAREA PROFITULUI	7 218,42	7 218,42	0,00	0,00	7 218,42	7 218,42	0,00	0,00
	Total suma clasa 1	19 884,64	78 685,95	612,97	3 566,22	20 497,61	80 242,17	0,00	59 744,56
2311	TERENURI	3 878,16	0,00	0,00	0,00	3 878,16	0,00	3 878,16	0,00
2121	CLADIRI	44 318,62	0,00	0,00	0,00	44 318,62	0,00	44 318,62	0,00
2131	ECHIP. TEHNOLOGICE(MASINI, LIT.)	4 146,80	0,00	0,00	0,00	4 146,80	0,00	4 146,80	0,00
2812	AMORT. CONSTRUCȚIILOR	0,00	22 990,63	0,00	180,75	0,00	23 171,38	0,00	23 171,38
	Total suma clasa 2	52 444,37	22 990,63	0,00	180,75	52 444,37	23 171,38	52 444,37	23 171,38
401	FURNIZORI	2 218,39	4 483,77	256,96	134,11	2 475,35	4 627,88	0,00	2 152,53
4111	CLIENTI	43 973,62	21 836,66	4 408,71	8 704,79	48 382,33	30 531,47	17 782,06	0,00
4411	IMPOZITUL PE PROFIT	0,00	-0,81	-0,81	0,00	-0,81	-0,81	0,00	0,00
4418	IMPOZITUL PE VENIT	693,00	883,00	0,00	323,00	693,00	1 098,00	0,00	323,00
4423	TVA DE PLATA	3 076,00	3 076,23	0,23	1 554,71	3 076,23	4 629,94	0,00	1 554,71
4424	TVA DE RECUPERAT	114,91	115,00	0,00	0,00	114,91	115,00	-0,09	0,00
4426	TVA DEDUCTIBILA	429,36	333,56	60,00	145,80	489,36	479,36	0,00	0,00
4427	TVA COLECTATA	2 900,73	2 900,73	1 700,51	1 700,51	4 601,24	4 601,24	0,00	0,00
4428	TVA NEEXIGIBILA	3 347,52	7 582,13	1 726,49	803,49	5 074,01	8 485,62	0,00	3 411,61
446	ALTE IMPOZITE SI TAXE	1 155,00	1 155,38	0,00	-1,38	1 155,00	1 155,00	0,00	0,00
4481	ALTE DATORII FATA DE BUGET	130,00	130,00	0,00	0,00	130,00	130,00	0,00	0,00
4551	ASOCIATAZANTURI CURENTE SPANU (DIVIDENDE)	722,15	721,84	-0,51	0,00	721,64	721,84	0,00	0,00
4552	ASOC CONT CURENT(DIVID TUDORIU)	0 053,44	5 052,90	0,00	0,00	5 053,44	5 052,90	1 000,54	0,00
4553	DIVIDENDE PRIMARIE	1 443,70	1 443,70	0,00	0,00	1 443,70	1 443,70	0,00	0,00
457	DIVIDENDE DE PLATIT	7 218,42	7 218,42	0,00	0,00	7 218,42	7 218,42	0,00	0,00
481	DIBITORI DIVERSI	2 300,00	0,00	0,00	0,00	2 300,00	0,00	2 300,00	0,00
	Total suma clasa 4	75 765,84	56 742,53	8 142,56	13 545,03	83 908,22	70 287,56	21 052,51	7 441,85
5311	CASA IN LEZ	25 719,24	17 394,78	8 784,79	258,34	34 504,03	17 653,12	16 850,91	0,00
	Total suma clasa 5	25 719,24	17 394,78	8 784,79	258,34	34 504,03	17 653,12	16 850,91	0,00



S.C. „SUCRAMIN TONIC-CLUB B. TUDORU CO. S. R. L. SUCEAVA

Mijloacele fixe din grupa 1-a - Constructii - Principalele caracteristici tehnico-economico

Grupa 1 - Constructii

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire mijloc fix	Data PIF	Stare tehnică	Fundatii	Structura de rezistență	Panouri	Închideri exterioare	Acoperis	Instalații E.A.C.T.TD	Nr. nivele	Suprafața construită desfășurată (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1001	CLĂDIRI SPAȚIU COMERCIAL STR. MESERNAȘILOR F.N. SUCEAVA	01.04.1994	satisfăcătoare		zidărie	beton	zidărie	terasa	E.A.C.T.TD	1	88

Comisia de inventariere.

Expert tehnic financiar și expert evaluator,
ing. Mihail Măroșan

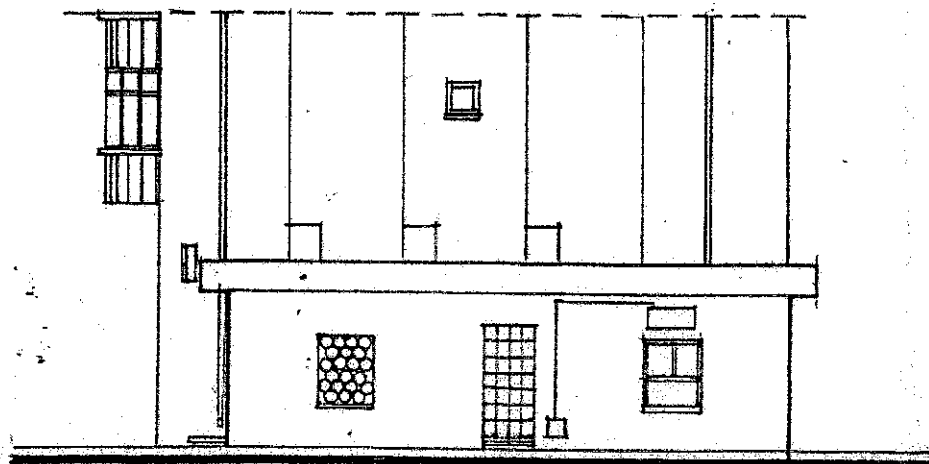


31.12.2008

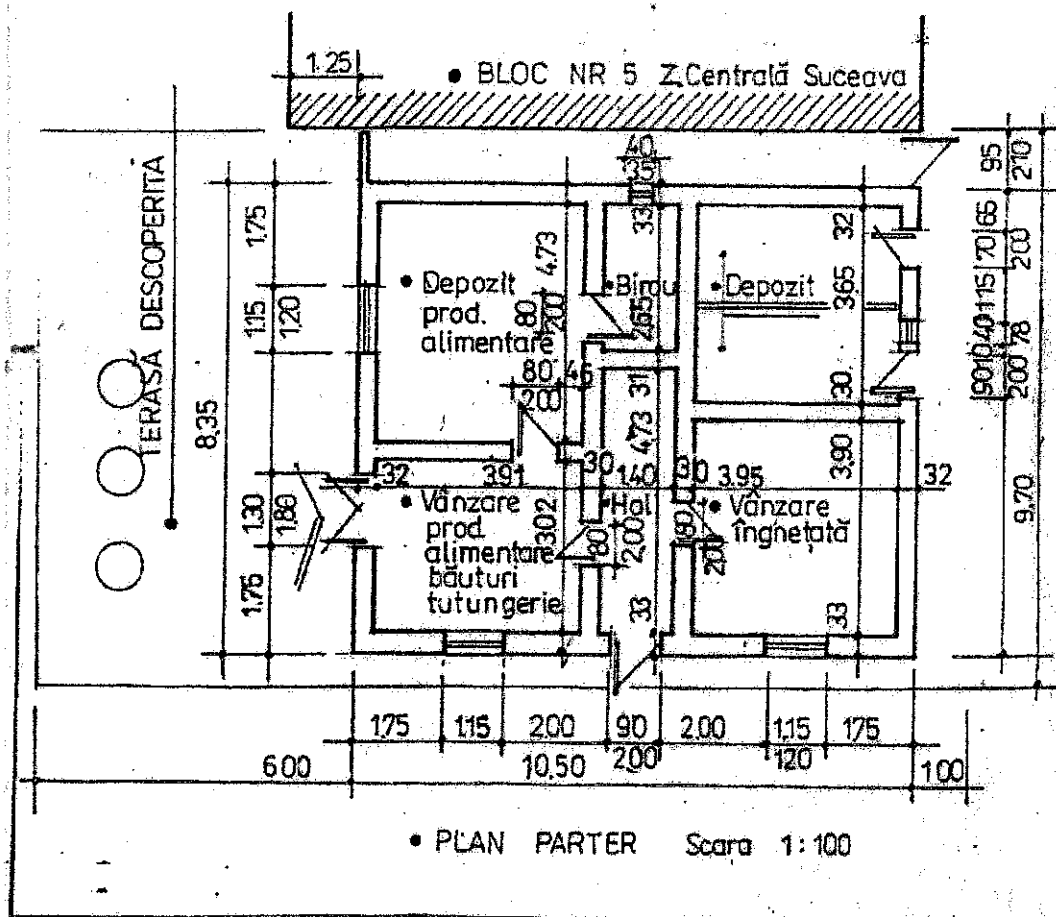


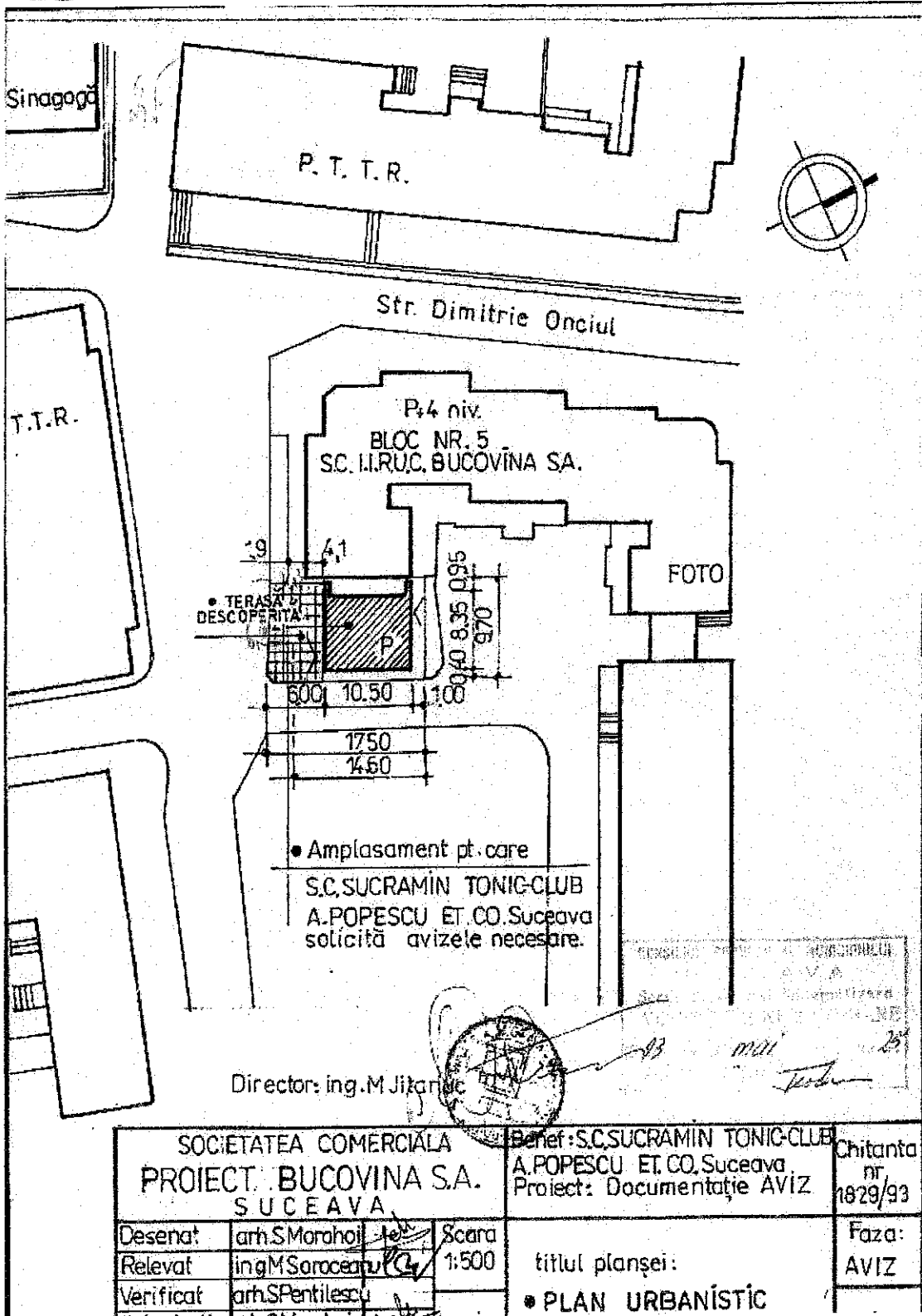
Anexa 3 – Schite

ANEXA NR 6



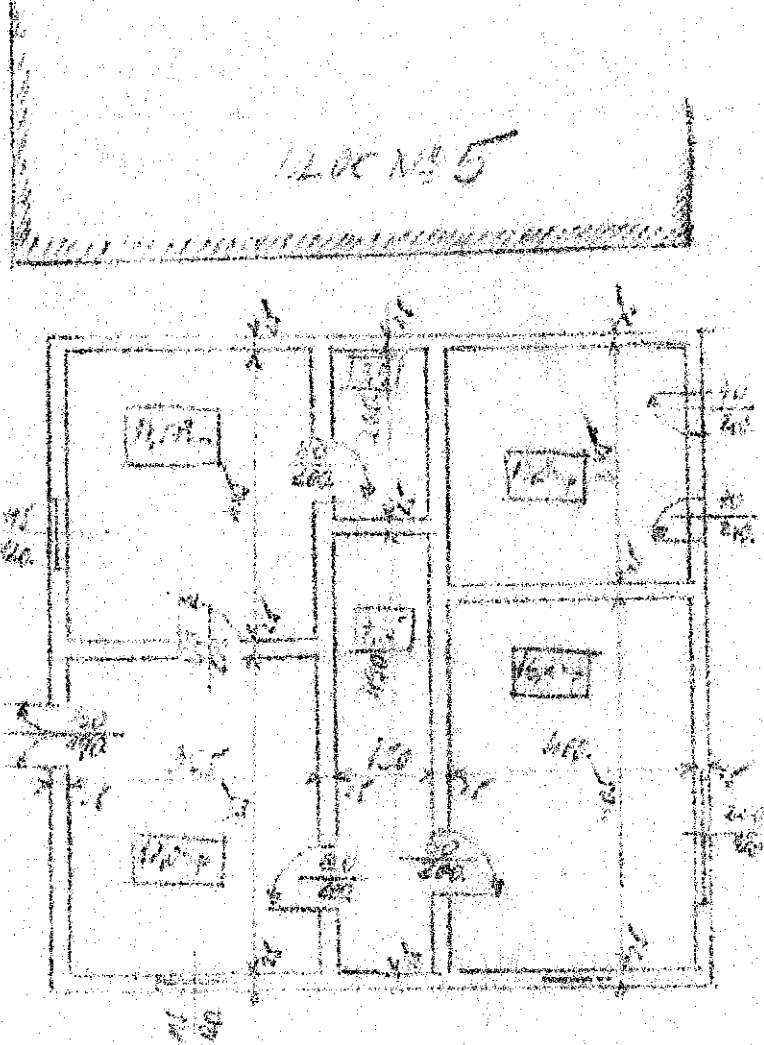
• FATADĂ EST Scara 1:100







PLANUL DE PENTRU

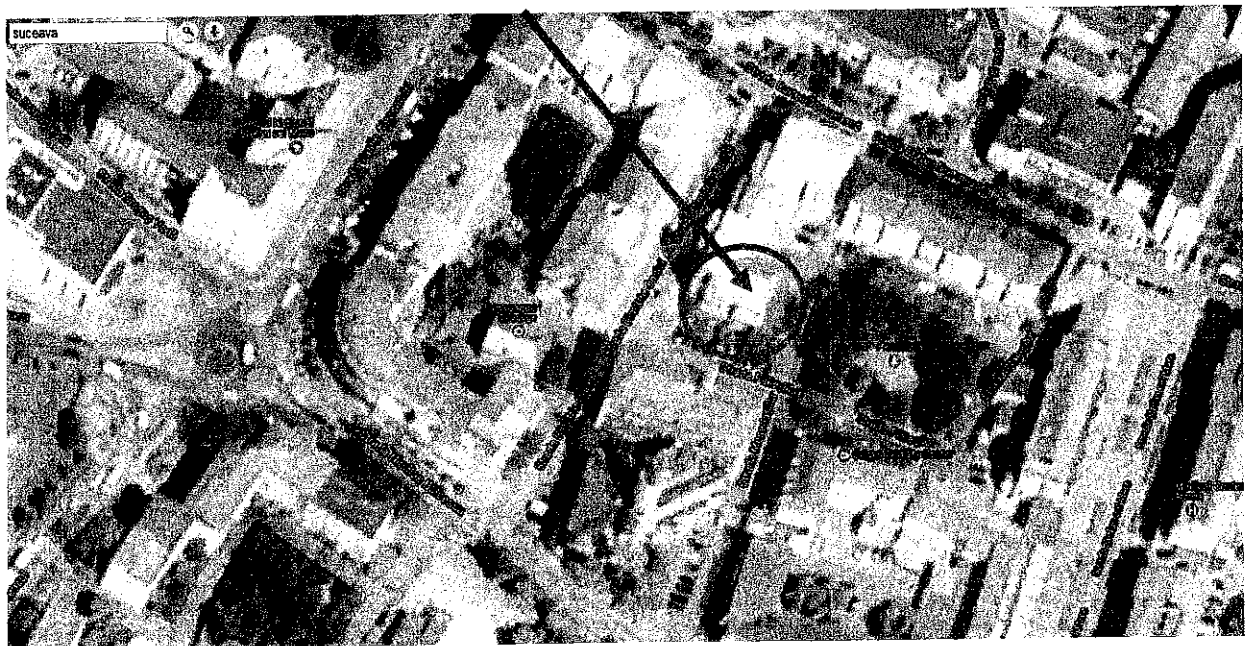
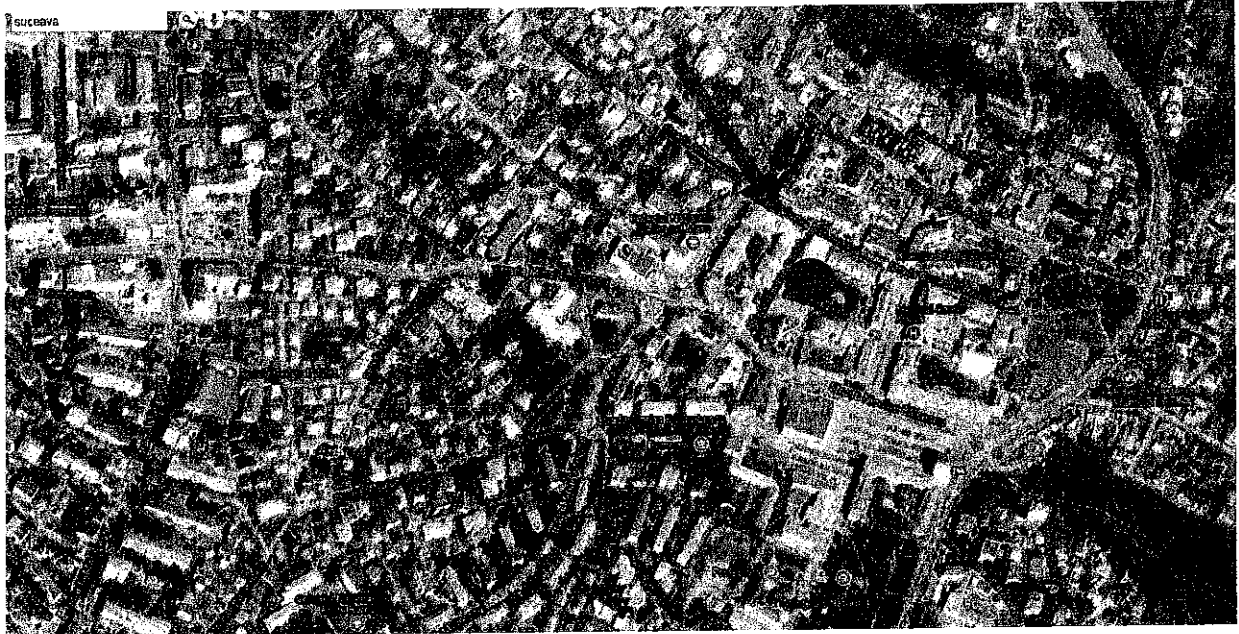


11.19.1

11.19.2



Anexa 4 –Harta localizare





Anexa 5 – Fotografii

Vedere exterioara



Vedere interior





PICOEVAL EXPERT

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

Anexa 6 - Grila Costurilor ptr. Cladire

DENUMIRE OBIECTIV:		SPATIU COMERCIAL - PARTER		conform Anexa 1
DATE DE IDENTIFICARE				
Adresa proprietatii:	Mun. Suceava, str. Meseriailor, FN, Judet Suceava	Localitate	Suceava	
Nr. cad.:	Nr. TOPO 3102-CI	CF 31735/UAT Suceava		
Nr. inventar:	1001			
Rangul atribuit localitatii (doar pt. rezidential):				
Zona din cadrul localitatii (doar pt. rezidential):				
DATE GENERALE				
Localizare:	Mun. Suceava, str. Meseriailor, FN, Judet Suceava			
Caracterul edificat al zonei:	mixt comercial-rezidential			
Grad seismic localitate*:	7			
Utilizare curenta:	R/N/M		N	
DIMENSIUNI PROPRIETATE				
Suprafata teren (mp)	conform Anexa 1			
Regim inaltime cladire:	PARTER	Nivel ocupat in imobii (dupa caz)	parter +M	
Suprafata construita (mp)	103.00	Se vor insera, dupa caz, si Sc/Su pt. fiecare nivel	Sc = 88 mp Su = 78 mp	
Suprafata desfasurata (mp)	165.00			
Suprafata utila (mp)	145.00	Inaltime interioara (m)	Hmt parter =3,25 m	
CARACTERISTICI TEREN				
Mod de tinere teren:	exclusivitate - in proprietate			
Suprafata (mp)**:	142	Raport latimi*:		conform Anexa 1
Utilitati*:	en el, apa-canal, termoficare	Tip acces**:	alce, pietonada si carosabila publica	
CARACTERISTICI CONSTRUCTIE				
Descriere modernizare:	An constructie	1983	An modernizare	2010

Evaluare Proprietate Imobiliara - Cladire „SPATIU COMERCIAL” cu terenul aferent



Regim de inaltare:	PARTER	Sc=	88	mp
MEDIU DE FOLOSINTA:	normal			
ELEMENTE CONSTRUCTIVE:	Descriere			
STRUCTURA:	Fundatie:	beton armat		
	Tip structura:	ZIDARIE PORTANTA		
	Inchideri perimetrare:	Tip zidarie:	Caramida	buna
		Grosime (cm):	25	buna
		Numar scari:	1	buna
FINISAJE EXTERIOARE:	Structura:	zidarie, centuri b.a. + plansu peste parter fara		
	Acoperis:	Structura:	Terasa b.a.	buna
		Invelitoare:	Membrana bituminata	buna
		Tip finisaj:	Tencuielei discuite si lambrisaj lemn	buna
		Sistem termoizolant:	Nu are	
FINISAJE INTERIOARE:	Tamplare exterioara:	PVC CU GEAMURI TERMOPAN		
	Zgraveli:	LAVABILE DECORATIVE		
	Parolessi:	PLACAJE GRESIE		
	Altele:	TAMPLARIE INTER. DIN PVC CU GEAMURI ORNAMENTALE		
	Electrice:	da, iluminat si prize 220 V		
INSTALATII:	Sanitare (descriere/ tip obiecte sanitare/ ansambluri sanitare)****:	exista grupuri sanitare		
	Termice:	EXISTA CT PROPRIE		
ALTE ELEMENTE:				
Inspectie efectuata de:	Nume prenume	Semnatura	Data inspectiei	Amplasarea inspectiei:
evaluatoar:	C-4th Pirvulescu		25.02.2019	completa
reprezentant proprietar	Bogdan Tudorici			

*) Catalog IROVAL (Schitopu) - rezidential - pag. 59

***) se completeaza doar pt. teren in proprietate exclusiva

****) suprafata preluatea din H75

*****) conform recomandarilor Cataloge IROVAL (Schitopu) - rezidential si comercial

ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDARE PRIN COST - CIB, CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE " - Editura IROVAL Bucuresti 2010 - Autor Corneliu Schiopu	
TIP CLADIRE	SPATIU COMERCIAL CORP EXTINDERE MAGAZIN LA PARTER DE BLOC
ADRESA	mun. Suceava, str. Meseriasilor, FN, Parter jud. Suceava
DATE DE REFERINTA:	
Anul PIF	1983
Suprafata construit desfasurata	88 mp
Suprafata utila	78 mp
	24.07.2019
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI SPATIU EXTINDERE MAGAZIN SITUAT LA PARTER DE IMOBIL TIP P+4E INALTIME LIBERA 3,25 MP	
	CURS VALUTAR
	4.7194

Denumire	Gradul	Simbol	pret catalog (euro/mp)	indice 2018 - 2019	cost curent (euro) 2018 - 2019	mun. Suceava		cost curent (euro/mp)
						Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de transport	
Infrastructura	Grad 7	7IEXTM325	85.6	0.9739	83.37	1.150	1.000	95.87
Suprastructura	Grad 7	7EXTM325	314.7	0.9739	306.49	1.150	1.000	352.46
Finisaj interior	superior	FSJXTM	154.9	1.0278	159.21	1.150	1.000	183.99
Instalații electrice		ELEXTM	92.1	0.5326	49.05	1.150	1.000	56.41
Instalații sanitare		SAEXTM	33.20	1.0000	33.20	1.150	1.000	38.18
Instalații de incalzire		IEXTM	47.60	1.3580	64.64	1.150	1.000	74.34
Terasă necirculabilă		TENEXTM	102.7	0.8561	87.92	1.150	1.000	101.11
Finisaj fatada	lambrisaj	LAMBEXT	65.8	1.3520	88.89	1.150	1.000	102.23
COST UNITAR (EURO/MP) cu TVA								
COST TOTAL EURO cu TVA								
CIB LEI cu TVA								
CIB LEI fara TVA								
CIB euro fara TVA								
1,003.68								
88,324.03								
416,836								
350,283								
74,221.88								

CIB euro/mp fara TVA		843.43	
Profitul promotorului imobiliar 10%:			
	7,422	Euro	
Total CIB fara TVA:	81,644	Euro	
		Euro/mp	

CALCULUL DEPRECIERII FIZICE NORMALE (Dfn):

Data PIF = 1983 renovat integral 2010
 Varsta efectiva a cladirii = 35 ani

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:		Calculul ponderii vechimii			
Varsta efectiva (Vef)-ani	35	Acđ	An PIF	Vechime- ani	Ponderare (Ani)
Deprecierea fizica normala (Dfn) =	RON 48,530				
Interval de vechimea ani conform Tabel nr. 12, subgrupa (1.5.2.1) : Stare tehnica "FB", Mediu de folosinta "normal"	35 ani	10	1983	35	3.98
Limitele în care se încadrează gradul de uzură fizică normală, stare tehnica buna	V1 V2 D1 D2	40 45% 52%	2010	9	7.98
		88			11,95

DEPRECIEREA FIZICA

Denumirea subsansamblului	Pondere subsansamblului	Grad de depreciere estimat	Grad de depreciere calculat	(Euro)
STRUCTURA DE REZISTENTA	60%	12%	7%	5,344
ANVELOPA /	20%	10%	2%	1,484
COMPARTIMENTARI	8%	5%	0%	297
FINISAJE	12%	5%	1%	445
INSTALATII	100%		10%	7,571
TOTAL				
Deprecierea Functionala			0%	0
Deprecierea Economica			0%	0
Depreciere total (EURO)				7,571



PICOEVAL EXPERT

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	928
Suprafata construita (Sc)	mp	88.00
CIB total	EURO	81,664
Depreciere fizica totala	%	10.00%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	10.00%
Total depreciere	EURO	8,166
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	73,498
VALOARE IMPOZABILA SPATIU	EURO	73,500
	LEI	347,000

835 Euro/mp

**TABELUL NR. 12**

Clădiri comerciale pentru depozitare - comercializare și distribuție; magazine (1.5.2)												
Vechime (ani)	Structura											
	Zidărie (cărămidă, infocutori, piatră, blocuri, etc.), beton armat sau metal						Lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat					
	Modul de închidere											
	Cu închidere perimetrală (1.5.2.1)			Cu închidere, parțială (tip șopron) (1.5.2.2)			Cu închidere perimetrală (1.5.2.3)			Cu închidere parțială (tip șopron) (1.5.2.4)		
Starea tehnică												
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	7	14	-	-	-	-	-	-	5	6	7
6	5	12	19	5	6	7	5	6	7	10	11	12
8	10	17	24	7	8	10	9	10	11	15	16	17
10	15	22	29	12	14	16	13	14	15	20	21	22
15	21	28	35	24	26	29	25	26	28	37	39	41
20	27	34	41	36	38	42	37	38	41	54	57	60
25	33	40	47	48	51	55	49	51	54	72	76	80
30	39	46	53	60	64	68	61	64	67	90	95	100
35	45	52	59	72	77	81	73	77	81	-	-	-
40	52	58	65	85	90	95	85	90	95	-	-	-
45	59	64	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	66	71	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	73	78	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	80	85	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Anexa 7 - Grila Comparatiilor pentru teren

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	<u>Suceava - zona ultracentrala</u>	Suceava - cartier Areni - zona Policlinica	Suceava - cartier G. Enescu - zona Cartodrom	Suceava - zona centrala Mirauti
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	142	1000	1000	521
Pret vanzare EUR		200,000	210,000	119,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		€ 200.00	€ 210.00	€ 228.41
Tip comparabila				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-30.00	-31.50	-34.26
Pret de vanzare corectat		170.00	178.50	194.15
Dreptul de proprietate				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 170.00	€ 178.50	€ 194.15
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 170.00	€ 178.50	€ 194.15
Conditii de finantare				
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finantare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 170.00	€ 178.50	€ 194.15
Conditii de vanzare				
Conditii de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru conditii de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00



Preț corectat (EUR/mp)		€ 170.00	€ 178.50	€ 194.15
Conditii de piata				
Condiții ale pieței	julie 2019	actual	actual	actual
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 170.00	€ 178.50	€ 194.15
Localizare				
Localizare	Suceava - zona ultracentrala	Suceava - cartier Areni - zona Policlinica	Suceava - cartier G. Enescu - zona Cartodrom	Suceava - zona centrala Mirauti
Corectia unitara sau procentuala		5.0%	10.0%	5%
Corecție totala pentru localizare		€ 8.50	€ 17.85	€ 9.71
Preț corectat (EUR/mp)		€ 178.50	€ 196.35	€ 203.86
Caracteristici fizice				
Marime (dimensiune) si forma	142 mp (forma regulata)	1000 mp (forma regulata)	1.000 mp (forma regulata)	521 mp (forma regulata)
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	5%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 17.85	€ 19.64	€ 10.19
Front stradal - deschidere la fatada	optim	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	parta
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 20.39
Preț corectat (EUR/mp)		€ 196.35	€ 215.99	€ 234.44
Utilitati disponibile				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 196.35	€ 215.99	€ 234.44
Zonarea				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau		5.0%	5.0%	5.0%



procentuala				
Corecție totala pentru zonare		€ 9.82	€ 10.80	€ 11.72
Preț corectat (EUR/mp)		€ 206.17	€ 226.78	€ 246.16
Cea mai buna utilizare				
Cea mai bună utilizare	comercial	mixt	mixt	mixt
Corectie unitara sau procentuala		10.0%	10.0%	10.0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 20.62	€ 22.68	€ 24.62
Preț corectat		€ 226.78	€ 249.46	€ 270.77
Preț corectat (Eur/mp)		€ 226.8	€ 249.5	€ 270.8
Corecție totală netă	(absolut)	€ 56.78	€ 70.96	€ 76.62
	(procentual)	33%	40%	39%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 56.78	€ 70.96	€ 76.62
	(procentual)	33%	40%	39%
Suprafata	142	Curs BNR (24.07.2019) -1 euro = 4.7194		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 226,8			
Valoare estimata EURO	32,200			
Valoare estimata LEI	152,000			



Anexa 8 - Grila Veniturilor

Venit brut potential VBP	13,640 €
suprafata utila spatii comerciale (mp)	78
chiria nete spatii comerciale (eur/mp/luna)	15.00
chiria nete sp. ind (euro/luna)	1,170 €
chiria nete total an (euro/an)	14,040 €
alte venituri (euro/an)	0 €
Grad de ocupare (%)	85%
Venit brut efectiv VBE	11,594 €
Cheltuieli de exploatare	400 €
FIXE	400 €
taxe proprietate	350 €
asigurare	50 €
alte	0 €
VARIABLE	0 €
management	0 €
administrator	0 €
salarii	0 €
electricitate	0 €
alte utilitati	0 €
reparatii-intretinere	0 €
Cheltuieli de renovare	0 €
Reparatii capitale	0 €
Fond Rulment	0 €
VENT NET de EXPLOATARE VNE	11,194 €
RATA DE CAPITALIZARE (%)	11.00%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	101,764 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	101,800 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (RON)	485,000 lei

Date comparabile inchiriere spatii comerciale	Chirie (E/mp)
Spatiu comercial ultracentral Suceava, 352 mp	20
Spatiu comercial central Suceava, 30 mp	38.33
Spatiu comercial ultracentral Suceava, 37 mp	40.54
Spatiu comercial ultracentral Suceava, 15 mp	10
Spatiu comercial central Suceava, 25 mp	17.6
Chirie medie obtinabila propusa ptr. proprietatea analizata (tinand cont de calitatile intrinseci ale acesteia) amplasata in zona ultracentrala a mun. Suceava, jud. Suceava	15.00
Valoare totala estimata pentru proprietate:	101,800 €
din care valoarea de piata a terenului =	32,200 €
valoarea de piata a spatiului comercial =	69,600 €

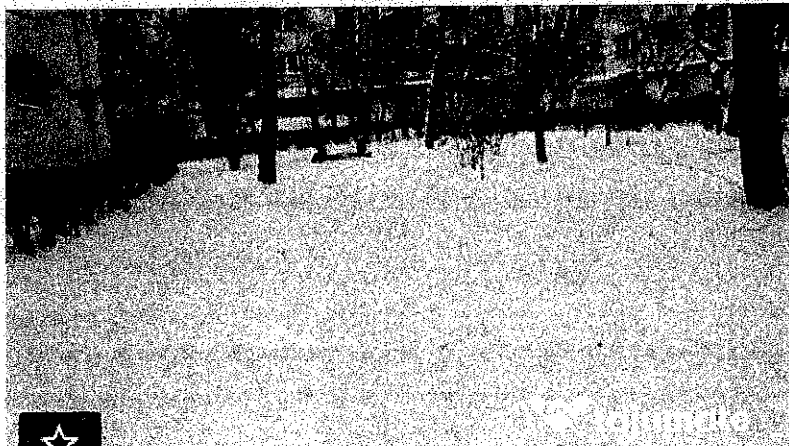
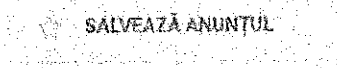
Anexa 9 – Comparabile utilizate
Comparabile Teren
Comparabila A
Teren 10 ari zona Policlinica

Suceava, Suceava

Acum 5 zile

200.000 EUR

1/8


Sorin
 Căminar

 Primești două luni GRATUIT de Telekom Sport+ la pachetul de internet cu TV
 Super ofertă TV + Internet
 la Telekom România

Zona

Areni

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

 Suprafață teren (m²)

1000

Teren 1000 mp, intravilan, de vanzare in Suceava, reper Statie autobuz Policlinica, deschiderea 20 m la strada.

Ideal pentru constructie cladire birouri, cabinete medicale, etc

Detalii - 0727 817187.

<https://lajumate.ro/teren-10-ari-zona-policlinica-9386168.html>

Teren constructii - 10 ari - zona Cartodrom

📍 Suceava, Suceava

🏠 Anua de căpătămări

210.000 EUR



☆
Salvează
anunțul



Zona

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m²)

Teren constructii – 10 ari – zona Cartodrom

Toate utilitatile

Certificat de urbanism pentru constructie P+6E+M.

ID: 3228

<https://lajumate.ro/teren-constructii-10-ari-zona-cartodrom-7826214.html>



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Primești două luni GRATUIT de Telekom Sport+ la pachetul de internet cu TV

Superofertă! Primești pachetul de internet și TV gratis!

George Enescu

Teren construcții

Intravilan

1000



Comparabila C

Teren ultracentral in Suceava

Suceava, zona Central - Vezi hartă

Articol Nr. 11724271

119.000 EUR

229 EUR / mp

Comision: 0% cumpărător



0745.595.195

Rebeca POPESCU
Proprietar

Numele tau

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XV0303N2N găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

CERE DETALII

521 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii



Detalii

Proprietar, vand teren pentru constructie bloc de locuinte, birouri sau casa. Conform indicatorilor urbanistici S+P+2+M, POT 40%, se poate construi 1200mp. Terenul are suprafata de 521 mp. Toate utilitatile, apa, curent, gaz, canalizare, se afla la teren. Proprietatea se vinde cu Certificat de Urbanism valabil, obtinut in ianuarie 2018. Pe teren se afla o casa ce poate fi renovata sau construiti o noua cladire.

Pretul de vanzare este de 229 EUR/mp.

Strada Mirauti nr 3, linga scoala de Soferi.

Caracteristici

- Suprafata teren: 521 mp
- Front stradal: 20 m
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Constructie pe teren: Da

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/central/teren-constructii-de-vanzare-XV0303N2N?lista=2353212>

Spatiu comercial - Centru

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 11:20, 22 februarie 2019, Numar anunt: 178979380*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Agentie** **Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**

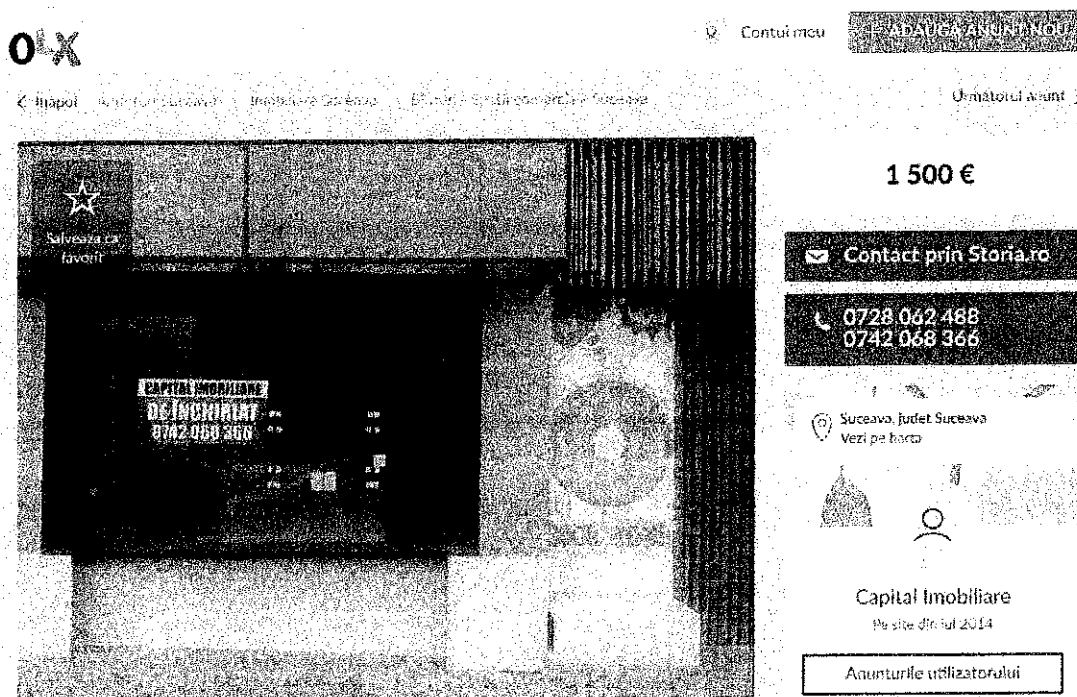
Suprafata utila **30 m²**

Spatiu comercial Centru suprafata 30 mp . Toate utilitatile cu chiria de 1150 euro/ luna cu tot cu TVA. Garantia 1150 euro.

Telefon 752 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Prima Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-centru-IDc6Ylc.htm#81838a862b>



Spatiu comercial Ultracentral de inchiriat

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 15:31, 19 februarie 2019, Numar anunt: 163641863*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Agentie** **Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**

Suprafata utila **37 m²**

Spatiu comercial situat Ultracentral, cu vad excelent. Are vitrina la strada, are o suprafata de 37 mp. Este excelent pentru activitati comerciale, avand vizibilitate mare. Se cere 1500 euro/luna chirie plus TVA. Se solicita 3 luni chirie in avans si 3 luni garantie. Ocazie excelenta! Singurul spatiu comercial liber in zona Ultracentrala!

Anunturi publicate de: Capital Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-de-inchiriat-IDb4CIT.htm#fe33342106>



10 €

Trimite mesaj

0740 882 220

Inchiriez birouri ULTRA-CENTRAL in Suceava

Suceava, judet Suceava Adaugat La 22:41, 29 Ianuarie 2019, Numar anunt: 177602635

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferti de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere
Suprafata utila 15 m²

Ofer spre inchiriere 2 spatii comerciale sau birouri ultra-central, mobilate sau nemobilate, in cladirea scolii de soferi SIGUR LA VOLAN, in intersectia semaforizata de la piata mare (insectia dintre Str Ana Ipatescu si Str Mirauti). Dotari: parcare, toate utilitatile, internet, camere video exterioare, contorizare proprie, grup sanitar propriu.

Suceava, judet Suceava
Vezi pe harta



Elena

re site din Iul 2019

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-birouri-ultra-central-in-suceava-IDc1cyD.htm#b91d159a8c>

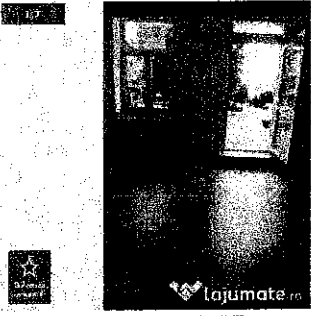
Spatiu de inchiriat intre piata mare si autogara

Suceava, Suceava

429 EUR

Iupu mihaela

Salvaza anuntul



Zona **Central**
Tip tranzactie **Inchiriere**
Tip **Spatii comerciale**
Suprafata utila (m²) **25**

spatiu comercial de inchiriat, 25 mp, ideal ptr birouri, zona centrala intre piata mare si autogara suceava, vad excelent, recent renovat



PICOEVAL EXPERT

Suprafață totală: 25 m²

An finalizare construcție: 2017

Vitrină: 100 m

Stadiu construcție: Finalizat

Tip imobil: Alte tipuri

<https://lajumate.ro/spatiu-de-inchiriat-intre-piata-mare-si-autogara-9087526.html>