



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SUCEAVA

PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea prețului în vederea cumpărării unor clădiri - construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7.

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 17032 din 24.05.2019 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 17033 din 24.05.2019 cât și raportul comisiei economice - financiare, juridica, disciplinara și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În conformitate cu prevederile HCL 68 din 28.03.2019 privind achiziționarea prin negociere directă a unor clădiri - construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7;

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. c și al.(5) lit.a, art. 45 al. (2), art. 47, art. 49 și 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă raportul întocmit de comisia de negociere numită prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția Primarului Municipiului Suceava nr. 664 din 18.02.2019 pentru cumpărare unor clădiri - construcții speciale, magazine materiale C1 - nr. cadastral 35106/5861, modul comercial C2 - nr. cadastral 38891/5855, atelier tâmplărie - fierărie C3 - nr. cadastral 38891/5855, hală rk C4 - nr. cadastral 38891/5855, clădire garaj C5 - nr. cadastral 38891/5855, hală rts C6 - nr. cadastral 38891/5855, clădire revizie troleibuz C7 - nr. cadastral 38891/5855, stație spălare C8 - nr. cadastral 38891/5855, rampă metal C9 - nr. cadastral 38891/5855, decantor C10 - nr. cadastral - 38891/5855, rezervor îngropat C11 - nr. cadastral 38891/5855, stație alimentare și depozit carburanți C12 - nr. cadastral 38891/5855, rampă revizie poartă C13 - nr. cadastral 38891/5855, Clădire administrativă C14 - nr. cadastral 38891/5855, clădire grup sanitar impegați C15 - nr. cadastral 38891/5855, punct PSI C16 - nr. cadastral 38891/5855, stațoie redresare SO3 C17 - nr. cadastral 38891/5855, suprafața de transport ST18 (platforme betonate) C18 - nr. cadastral 38891/5855, proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7.

Art. 2. Prețul de cumpărare pentru bunurilor imobile menționate la art. 1 a fost negociat având la bază raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv SC Romcontrol SA, raport înșiușit de către Consiliul Local prin prezenta hotărâre. Raportul de evaluare constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul negociat este de 460.000 euro respectiv 2.190.474 lei. Plata se va face în șase tranșe până la data de 30.11.2019. Prima tranșă va fi de 130.000 euro respectiv 619.047 lei și va fi achitată la data semnării contractului de vânzare cumpărare încheiat în formă autentică. Plata facturilor se va face în termen de 180 zile lucrătoare de la data emiterii facturilor, în lei la cursul euro din ziua efectuării plății. Taxele notariale aferente tranzacției vor fi în sarcina Municipiului Suceava.

Art. 4. Se mandatează Primarul municipiului Suceava prin Direcția Contencios Administrativ Juridică și Administrativă să semneze contractul de vânzare cumpărare încheiat în formă autentică.

Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

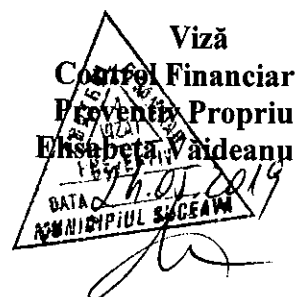
INIȚIATORI
PRIMAR
ION IUNCI

VICEPRIMAR

Lucian Harșovschi



AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC





NICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 17032 din 24.01.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art. 123 al. 1 din legea 2015/2001 a administrației publice locale – Republicate:

”(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

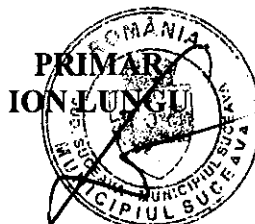
Prin adresa nr. 82 din 08.01.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 501 din 08.01.2019 SC Transport Public Local SA Suceava a solicitat achiziționarea unor clădiri – construcții speciale, imobile în care societatea în prezent își desfășoară activitatea, respectiv deține infrastructura adecvată societății de transport.

Ca urmare a acestei solicitări serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a transmis o adresă către Societatea Transporturi Auto Suceava SA – proprietarea de drept a construcțiilor: magazie materiale C1 – nr. cadastral 35106/5861, modul comercial C2 – nr. cadastral 38891/5855, atelier tâmplărie – fierărie C3 – nr. cadastral 38891/5855, hală RK C4 – nr. cadastral 38891/5855, clădire garaj C5 – nr. cadastral 38891/5855, hală RTS C6 – nr. cadastral 38891/5855, clădire revizie troleibuz C7 – nr. cadastral 38891/5855, stație spălare C8 – nr. cadastral 38891/5855, rampă metal C9 – nr. cadastral 38891/5855, decantor C10 – nr. cadastral – 38891/5855, rezervor îngropat C11 – nr. cadastral 38891/5855, stație alimentare și depozit carburanți C12 – nr. cadastral 38891/5855, rampă revizie poartă C13 – nr. cadastral 38891/5855, Clădire administrativă C14 – nr. cadastral 38891/5855, clădire grup sanitar impegați C15 – nr. cadastral 38891/5855, punct PSI C16 – nr. cadastral 38891/5855, stație redresare SO3 C17 – nr. cadastral 38891/5855, suprafața de transport ST18 (platforme betonate) C18 – nr. cadastral 38891/5855, prin care societatea a fost informată de faptul că municipiul Suceava intenționează să promoveze de principiu a unui proiect de hotărâre cu privire la achiziționarea clădirilor – construcții speciale menționate mai sus.

Adresa menționată mai sus a fost înregistrată la Holding Atlasib Transporturi Auto Suceava SA sub nr. 243 din 15.01.2019.

Ca urmare a ședințelor de lucru ale comisiei de negociere s-a impus întocmirea unui nou raport de evaluare ca bază de lucru pentru negociere. În urma întâlnirilor de lucru ale comisiei de negociere cu evaluatorul, reprezentanții TPL și ai vânzătorului s-a ajuns la următoarele rezultate ale negocierii: - prețul de cumpărare negociat de către comisia de negociere a fost stabilit la nivelul sumei de 460.000 euro, cu plata eșalonată pe o perioadă de 6 luni, cu plata facturilor în 180 zile, prima tranșă fiind de 130.000 euro achitată la data semnării contractului de vânzare cumpărare, iar ultima plată să se facă până la data de 30.11.2019.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 14033 din 24.01.2019



RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa nr. 82 din 08.01.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 501 din 08.01.2019 SC Transport Public Local SA Suceava a solicitat achiziționarea unor clădiri – construcții speciale, imobile în care societatea în prezent își desfășoară activitatea, respectiv deține infrastructura adecvată societății de transport.

Ca urmare a acestei solicitări serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a transmis o adresă către Societatea Transporturi Auto Suceava SA – proprietatea de drept a construcțiilor: magazie materiale C1 – nr. cadastral 35106/5861, modul comercial C2 – nr. cadastral 38891/5855, atelier tâmplărie – fierărie C3 – nr. cadastral 38891/5855, hală RK C4 – nr. cadastral 38891/5855, clădire garaj C5 – nr. cadastral 38891/5855, hală RTS C6 – nr. cadastral 38891/5855, clădire revizie troleibuz C7 – nr. cadastral 38891/5855, stație spălare C8 – nr. cadastral 38891/5855, rampă metal C9 – nr. cadastral 38891/5855, decantor C10 – nr. cadastral – 38891/5855, rezervor îngropat C11 – nr. cadastral 38891/5855, stație alimentare și depozit carburanți C12 – nr. cadastral 38891/5855, rampă revizie poartă C13 – nr. cadastral 38891/5855, Clădire administrativă C14 – nr. cadastral 38891/5855, clădire grup sanitar impegăți C15 – nr. cadastral 38891/5855, punct PSI C16 – nr. cadastral 38891/5855, stație redresare SO3 C17 – nr. cadastral 38891/5855, suprafața de transport ST18 (platforme betonate) C18 – nr. cadastral 38891/5855, prin care societatea a fost informată de faptul că municipiul Suceava intenționează să promoveze de principiu a unui proiect de hotărâre cu privire la achiziționarea clădirilor – construcții speciale menționate mai sus.

Adresa menționată mai sus a fost înregistrată la Holding Atlasib Transporturi Auto Suceava SA sub nr. 243 din 15.01.2019.

Prin adresa nr. 245 din 15.01.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 1333 din 15.01.2019 Societatea Transporturi Auto Suceava SA a precizat că menține oferta fermă de vânzare a imobilelor situate în Suceava str. Traian Vuia nr. 5 închiriate în prezent de Societatea de Transport Public Local SA Suceava.

În conformitate cu prevederile art. 123 al. 1 din legea 2015/2001 a administrației publice locale – Republicate:

”(1)Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 s-a aprobat de principiu achiziționarea clădirilor – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO31277601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7.

În vederea achiziționării clădirilor – construcții speciale prin HCL menționat mai sus au fost desemnați un număr de 5 consilieri locali care să facă parte din comisia de negociere respective:

- Munteanu Constantin – consilier local
- Crețu Silviu – Cristinel – consilier local
- Harșovschi Lucian – viceprimar
- Andronache Marian – viceprimar
- Cernescu Petru Marius – consilier local, iar prin Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019 au fost desemnate un număr de patru persoane din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava respectiv:
- Camelia Damian – director executiv Direcția Patrimoniu
- Paul Iftimie - director executive Direcția Contencios Administrativ, Juridică și Administrativă
- Niculai Frunzaru – Director general al Direcției Generale Tehnice și de Investiții
- Ileana Amariei - Șef serviciu autorizare activități comerciale

Ca urmare a ședințelor de lucru ale comisiei de negociere s-a impus întocmirea unui nou raport de evaluare ca bază de lucru pentru negociere. În urma întâlnirilor de lucru ale comisiei de negociere cu evaluatorul, reprezentanții TPL și ai vânzătorului s-a ajuns la următoarele rezultate ale negocierii:

- prețul de cumpărare negociat de către comisia de negociere a fost stabilit la nivelul sumei de 460.000 euro, cu plata eșalonată pe o perioadă de 6 luni, cu plata facturilor în 180 zile, prima tranșă fiind de 130.000 euro achitată la data semnării contractului de vânzare cumpărare, iar ultima plată să se facă până la data de 30.11.2019.

Având în vedere cele menționate mai sus considerăm oportun achiziționarea clădirilor - construcții speciale în care își desfășoară activitatea SC Transport Public Local SA Suceava.

**Director Executiv
Damian Camelia**



**ȘEF SERVICIU
Floarea Țurcanu**



COMISIA DE NEGOCIERE

Numită prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și
Dispoziția Primar nr. 664 din 18.02.2019

RAPORT

**Întocmit de comisia de negociere constituită în baza HCL nr. 25 din 31.01.2019 și
Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 664 din 18.02.2019, cu privire la
achiziționarea prin negociere directă a unor clădiri – construcții speciale proprietatea
Societății Transporturi Auto SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str.
Traian Vuia nr. 7
Încheiat azi 14.05.2019**

Comisia de negociere constituită în baza HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 664 din 18.02.2019, cu privire la achiziționarea prin negociere directă a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. j33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7 a întocmit prezentul raport ce cuprinde:

1. Descrierea procedurii de achiziționare prin negociere directă a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. j33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7,
2. Operațiunile de negociere,
3. Termenii stabiliți în urma negocierii

1. Procedura de achiziționare prin negociere directă a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. j33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7

Prin adresa nr. 82 din 08.01.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 501 din 08.01.2019 societatea Transport Public Local SA Suceava a solicitat achiziționarea clădirilor în care își desfășoară activitatea, clădiri închiriate de la Transporturi Auto SA Suceava.

Prin adresa nr. 501 din 14.01.2019 înregistrată la Holding Atlassib Transporturi Auto Suceava SA sub nr. 243 din 15.01.2019 Primăriei municipiului Suceava a solicitat societății acordul cu privire la vânzarea clădirilor construcții speciale situate în Suceava str. Traian Vuia nr. 5.

Prin adresa nr. 245 din 15.01.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 1333 din 15.01.2019, Societatea Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO 317760, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.

J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7, a precizat că mențin oferta fermă de vânzare a imobilelor situate în municipiul Suceava, str. Traian Vuia nr. 5, închiriate în prezent la Societatea de Transport Public Local SA Suceava.

Având în vedere cele menționate mai sus, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 25 din 31.01.2019 s-a aprobat, de principiu, achiziționarea (cumpărarea) unor clădiri – construcții speciale, magazie materiale C1 – nr. cadastral 35106/5861, modul comercial C2 – nr. cadastral 38891/5855, atelier tâmplărie – fierărie C3 – nr. cadastral 38891/5855, hală rk C4 – nr. cadastral 38891/5855, clădire garaj C5 – nr. cadastral 38891/5855, hală rts C6 – nr. cadastral 38891/5855, clădire revizie troleibuz C7 – nr. cadastral 38891/5855, stație spălare C8 – nr. cadastral 38891/5855, rampă metal C9 – nr. cadastral 38891/5855, decantor C10 – nr. cadastral – 38891/5855, rezervor îngropat C11 – nr. cadastral 38891/5855, stație alimentare și depozit carburanți C12 – nr. cadastral 38891/5855, rampă revizie poartă C13 – nr. cadastral 38891/5855, Clădire administrativă C14 – nr. cadastral 38891/5855, clădire grup sanitar impegați C15 – nr. cadastral 38891/5855, punct PSI C16 – nr. cadastral 38891/5855, stațioie redresare SO3 C17 – nr. cadastral 38891/5855, suprafața de transport ST18 (platforme betonate) C18 – nr. cadastral 38891/5855, proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA identificată prin cod unic de identificare RO 3177601, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/51/1991 cu sediul în Suceava str. Traian Vuia nr. 7, și au fost desemnați un număr de cinci consilieri locali care să facă parte din comisia de negociere respectiv:

1. Munteanu Constantin
2. Crețu Silviu Cristinel
3. Harșovschi Lucian
4. Andronache Marian
5. Cernescu Petru – Marius.

Prin Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019 s-au desemnat un număr de 4 persoane din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava care să facă parte din comisia de negociere a prețului de achiziționare a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA, respectiv:

1. Camelia Damian
2. Paul Iftimie
3. Niculai Frunzaru
4. Ileana Amariei.

Comisia de negociere a prețului de achiziție a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA s-a întrunit în data de 12.03.2019 la sediul Primăriei municipiului Suceava într-o primă ședință de lucru și a decis:

- activitatea comisiei se va desfășura în prezența a jumătate plus unu din membrii comisiei;
- decizia finală cu privire la prețul negociat al cumpărării va fi luată cu votul majorității membrilor comisiei, dar în prezența tuturor membrilor comisiei;
- s-a desemnat ca președinte al comisiei domnul Harșovschi Lucian;
- s-a numit ca secretar al comisiei d-na Damian Camelia;
- s-a propus invitarea d-lui Romaniuc Dariță - director TPL Suceava și a d-lui Petruc Gabriel – președintele Consiliului de Administrație TPL la următoarea ședință de lucru a comisiei;
- s-a solicitat prezentarea comisiei de negociere a rapoartelor de evaluare (raportul întocmit în cadrul dosarului de judecată și raportul comandat de Primăria municipiului Suceava) întocmite pentru clădirile ce fac obiectul negocierii;

La ședința de lucru a comisiei de negociere desfășurată în data de 13.03.2019 au fost invitați dl Romaniuc Dariță - director SC TPL SA Suceava și dl Petruc Gabriel - președintele Consiliului de Administrație al SC TPL SRL.

Cei doi invitați au prezentat pe scurt istoricul clădirilor – construcții speciale ce fac obiectul de negociere al comisiei, pecizând faptul că în prezent pentru o parte din ele plătesc o chirie de 4.500 euro/lună.

Comisia de negociere a solicitat unele înscrisuri care au fost transmise ulterior prin adresa nr. 932 din 18.03.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 8628 din 18.03.2018, respectiv:

- informarea privind situația juridică a clădirilor – construcții speciale,
- raport expertiză tehnică – evaluare întocmit de Qandil Liliana,
- raport de expertiză tehnică – judiciară întocmit de ing. Simota Dorin Cristinel (martie 2015),
- raport de expertiza tehnică judiciară întocmit de ing. Simota Dorin Cristinel (decembrie 2015).

În data de 18.03.2019 ora 12.00 comisia de negociere se deplasează în teren în vederea în vederea vizionării activelor ce fac obiectul negocierii.

Activele imobiliare ce urmează a fi vizionate au fost prezentate de dl. Romaniuc Dariță.

Acestea sunt:

1. Platforma betonată (suprafața de transport) formată din patru parcele de teren amenajat cu piatră cubică sau asfalt, în mare parte deteriorate, în suprafață totală de 17.244 mp;

2. Clădire administrativă

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	Parter + etaj
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială - administrativă
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	șarpantă din lemn
învelitoare	țiglă
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Din lemn
pardoseli	Parchet, dușumele, mozaic
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	Electrice, sanitare, încălzire

3. Magazie materiale:

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Profile metalice
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Planșeu din profile metalice
învelitoare	Tablă cutată
Închideri și compartimentări	Tablă cutată

Tâmplărie (uși, ferestre)	metalice
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	nu

4. Modul commercial

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire pentru depozitare
Structura de rezistență	Profile metalice
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Planșeu din profile metalice
Învelitoare	azbociment
Închideri și compartimentări	Tablă cutată
Tâmplărie (uși, ferestre)	metalice
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	nu

5. Atelier Tâmplărie – fierărie

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Sarpantă din lemn
Învelitoare	azbociment
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice și din lemn
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	electrice

6. Hala RK

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Stâlpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Chesoane din beton armat
Învelitoare	Membrană bituminoasă
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice și din plăci de geam
pardoseli	Beton rolat

Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	electrice

7. Clădire Garaj

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Sarpantă din lemn
învelitoare	Tablă zincată
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Din lemn
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	electrice

8. Hală RTS

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	Parter + etaj parțial
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Stâlpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Chesoane din beton armat
învelitoare	Tablă zincată
Închideri și compartimentări	Cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice și din panouri rulante din izopan
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	Electrice, sanitare

9. Clădire revizie troleibuz

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Stâlpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Chesoane din beton armat
învelitoare	Membrană bituminoasă
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice și din panouri geam
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu

Instalații	Electrice, sanitare
------------	---------------------

10. Stație spălare

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială
Structura de rezistență	Stâlpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	Chesoane din beton armat
învelitoare	șarpantă lemn – tablă zincată
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice
pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	nu
Finisaje exterioare	nu
Instalații	Electrice, sanitare

11. Rampă metal

Amplasament	Str. Traian Vuia
Alte caracteristici specifice	Construcție specială – rampă auto metal
Structura de rezistență	Două grinzi din metal cu cale dew rulare din tablă groasă
Fundația	Stâlpi din profile metalice

12. Decantor

Amplasament	Str. Traian Vuia
Alte caracteristici specifice	Construcție specială – semiîngropată
Structura de rezistență	Pereți și radier din beton
Fundația	beton

13. Rezervor îngropat

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	subsol
Alte caracteristici specifice	Construcție specială – semiîngropată
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Fundația	Continuă din beton
Acoperiș	Placă din beton armat
învelitoare	Carton bituminat
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice
pardoseli	Beton sclivisit
Finisaje interioare	Parcare
Finisaje exterioare	
Instalații	Electrice

14. stație alimentare și depozitare carburanți

Amplasament	Str. Traian Vuia
-------------	------------------

Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Construcție specială – depozitare combustibil
Structura de rezistență	Cărămidă portantă
Fundația	Continuă din beton
Acoperiș	șarpantă lemn
învelitoare	țiglă
Închideri și compartimentări	Cărămidă portantă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice
pardoseli	Beton sclivisit
Finisaje interioare	Parcare
Finisaje exterioare	parcare
Instalații	Electrice

15. Rampă revizie poartă

Amplasament	Str. Traian Vuia
Alte caracteristici specifice	Construcție specială – rampă auto din beton cu canal de vizitare
Structura de rezistență	Două grinzi din beton armat
Fundația	Stâlpi din beton armat

16. Clădire grup sanitar impegați

Amplasament	Str. Traian Vuia
Regim de înălțime	parter
Alte caracteristici specifice	Clădire industrială administrativă
Structura de rezistență	Zidărie portantă din cărămidă
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperiș	șarpantă din lemn
învelitoare	Azbest ondulat
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie (uși, ferestre)	Din lemn + PVC cu geam termopan
pardoseli	Dușumele, mozaic, gresie
Finisaje interioare	da
Finisaje exterioare	nu
Instalații	Electrice, sanitare, încălzire

17. Punct PSI

18. Stație redresoare SO3

2. Operațiuni de negociere

În data de 19.03.2019 ora 12.00 comisia de negociere s-a întâlnit în ședință de lucru cu reprezentanții Societății Transporturi Auto Suceava SA desemnați de către societate să participe la eventualele negocieri. Membrii nominalizați să participe la negocieri din partea Societății Transporturi Auto Suceava SA sunt:

1. Dîmbu Dumitru
2. Pintilie Cosmin Orlando
3. Munteanu Otilia Beatris

La lucrările comisiei din data de 19.03.2019 ora 11.30 participă domnul evaluator Pîrvulescu Constantin reprezentant oficial al SC Romcontrol SA.

Domnul evaluator Pîrvulescu Constantin a precizat:

- referitor la raportul de evaluare întocmit în anul 2017 – datele din raport sunt valabile maxim o perioadă de 6 luni pentru un climat economic stabil, ceea ce nu este valabil în cazul economiei autohtone,
- în perspectiva noii abordări de cumpărare nu se mai poate face vorbire de valori de piață, nu se pune problema de existență a mai multor cumpărători atât timp cât există un proprietar pentru construcții și un altul pentru teren,
- pentru un nou raport de evaluare se pornește de la premisa unei valori speciale – datorită faptului că există doi proprietari.
- se va ține cont în noua evaluare de cea mai bună utilizare a bunurilor existente,
- se va ține cont de nevoia de utilizare a tuturor clădirilor
- se va ține cont de cheltuielile ce urmează a fi efectuate de cumpărător pentru demolarea clădirilor nefuncționale și reabilitare unor clădiri
- ca urmare a acțiunilor de demolare, cheltuielile cu demolarea pot fi mai mari decât recuperarea materialelor existente în aceste clădiri și care ar putea fi valorificate,
- între valoarea de piață și valoarea specială se poate înregistra o variație de 15-20 %,
- prezentele clădiri sunt într-un proces continuu de degradare,
- este mai costisitor să întreții ceva vechi decât să construiești ceva nou,
- la noua evaluare platforma nu ar trebui luată în calcul motivat de faptul că se află într-un proces mare de deteriorare,

Prin adresa nr. 8263 din 14.03.2019 Societatea Transporturi Auto Suceava SA a fost invitată la o ședință a comisiei.

Prin adresa nr. 1502 din 14.03.2019 înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 8451 din 14.03.2018 societatea confirmă prezența în data de 19.03.2019 ora 12.00 la sediul Primăriei municipiului Suceava în vederea desfășurării ședinței de lucru.

Ca urmare a întrevederii reprezentanții Societății Transporturi Auto Suceava SA s-au arătat preocupați de modernizarea centrului municipalității și în acest sens disponibilitatea de a renunța la autogara din zona centrală și realizarea unei autogări funcționale, moderne cu sală de așteptare și afișaje electronice în zona industrială a Sucevei, și—au manifestat intenția de vânzare. În acest sens în noua autogară se va amenaja o stație pentru transportul public local în vederea interconectării transportului călătorilor din oraș spre autogară și retur.

Suma de pornire la negociere a Societatea Transporturi Auto Suceava SA a fost de 550.000 euro sau cumpărarea terenului proprietatea SC Transport Public Local SA Suceava.

Președintele comisiei de negociere a precizat faptul că se dorește întocmirea unui nou raport de evaluare în condițiile actuale respectiv cumpărătorul să fie municipiul Suceava acționarul unic al SC TPL SA Suceava.

Prin HCL nr. 68 din 28.03.2019 Consiliul Local al municipiului Suceava a aprobat achiziționarea (cumpărarea) prin negociere directă a unor clădiri construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava SA și a împuternicit comisia de negociere constituită prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019 să negocieze prețul de cumpărare în baza noului raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

În acest sens s-a inițiat achiziția de servicii de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a unor clădiri – construcții speciale proprietatea Societății Transporturi Auto Suceava S.A. Ca urmare a acestui demers s-a întocmit contractul de servicii 12695 din 16.04.2019 încheiat între Municipiul Suceava și SC Romcontrol SA

În data de 08.05.2019 ora 11.30 comisia de negociere a avut o ședință de lucru la care a participat și evaluatorul autorizat ANEVAR care a prezentat noul raport de evaluare.

Din noul raport de evaluare reiese faptul că valoarea clădirilor – construcții speciale proprietate a Societății Transporturi Auto Suceava SA în anul 2019 este de 512.232 euro cu 156.645 euro mai puțin decât valoarea stabilită prin raportul întocmit în decembrie 2017.

Tot în data de 08.05.2019 ora 12 comisia de negociere s-a întâlnit cu reprezentanții împuterniciți ai Societății Transporturi Auto Suceava.

În cadrul ședinței de negociere președintele comisiei dl. Lucian Harșovschi propune un preț de cumpărare de 400.000 euro.

Membri împuterniciți ai Societății Transporturi Auto Suceava doresc ca prețul de negociere să pornească de la 550.000 euro cu mențiunea că prețul propus de membrii comisiei de negociere din partea municipiului Suceava va fi prezentat acționarului principal.

La lucrările comisiei desfășurate în data de 10.05.2019 participă reprezentanții Societății Transporturi Auto Suceava și comisia de negociere numită prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019.

Reprezentanții Societății Transporturi Auto Suceava propun un preț de vânzare de 550.000 euro.

Președintele comisiei de negociere dl Harșovschi Lucian menține prețul de cumpărare la nivelul sumei de 400.000 euro.

Domnul Dîmbu Dumitru – reprezentant al Societății Transporturi Auto Suceava din partea acționarilor propune prețul de 500.000 euro.

Președintele comisiei de negociere dl Harșovschi Lucian dorește negocierea sumei de 500.000 euro motiv pentru care propune un preț de cumpărare de 450.000 euro.

Domnul Dîmbu Dumitru – reprezentant al Societății Transporturi Auto Suceava din partea acționarilor propune prețul de 475.000 euro.

Comisia de negociere numită prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019 propune un preț de cumpărare de 460.000 euro.

Reprezentantul acționarilor Societății Transporturi Auto Suceava dl. Dîmbu Dumitru solicită o pauză pentru informarea cu privire la noul preț de vânzare a acționarului principal.

În urma discuțiilor telefonice purtate împuterniciții din partea Societății Transporturi Auto Suceava acceptă prețul de vânzare de 460.000 euro.

Președintele comisiei de negociere domnul Harșovschi Lucian în numele comisiei de negociere numite prin HCL nr. 25 din 31.01.2019 și Dispoziția nr. 664 din 18.02.2019 propune ca prețul cumpărării să fie achitat în tranșe pe o perioadă de 6 luni iar plata facturii să se realizeze în termen de 180 zile.

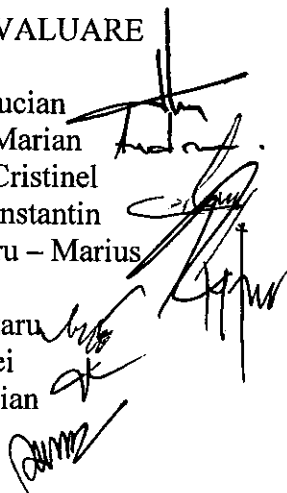
Societatea Transporturi Auto Suceava solicită ca plata să se facă până la data de 30.11.2019 iar prima tranșă să fie de 130.000 euro, iar comisia de negociere acceptă aceste condiții.

3. Termenii stabiliți în urma negocierii

Ca urmare a celor prezentate mai sus prețul de cumpărare negociat de către comisia de negociere a fost stabilit la nivelul sumei de 460.000 euro echivalentul în lei la data efectuării plății, cu plata eșalonată pe o perioadă de 6 luni, cu plata facturilor în termen de 180 zile de la data emiterii, prima tranșă fiind de 130.000 euro la data încheierii contractului de vânzare cumpărare sub formă autentică la notar, iar ultima plată să se facă până la data de 30.11.2019.

COMISIA DE EVALUARE

Harșovschi Lucian
Andronache Marian
Crețu Silviu Cristinel
Munteanu Constantin
Cernescu Petru – Marius
Paul Iftimie
Niculai Frunzaru
Ileana Amariei
Camelia Damian

The image shows several handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed in the adjacent text. The signatures are written in a cursive style and are positioned to the right of the names, with some overlapping.



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

Nr. 142 / 15.04.2019

Raport de evaluare

privind

„ACTIVE IMOBILIARE – CLADIRI / CONSTRUCTII SPECIALE”

**amplasate in municipiul Suceava, str. Traian Vuia nr. 5, judet
Suceava**

Client și destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: SC TRANSPORTURI AUTO SA SUCEAVA

Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

EVALUATOR: S.C. ROMCONTROL S.A.

Membru corporativ ANEVAR

Șef Agentie ROMCONTROL S.A. Suceava

Ing. Pîrvulescu Constantin



Aprilie 2019

RAPORT DE EVALUARE

active imobiliare – Cladiri / constructii speciale

• ***aflate în proprietatea:*** S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

• ***locația:*** Mun. Suceava, str. Traian Vuia nr. 5, jud. Suceava

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROPRIETAR:

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. SUCEAVA

EVALUATOR:

**S.C. ROMCONTROL S.A. BUCUREȘTI
AGENȚIA SUCEAVA**

Aprilie 2019

FOAIE DE SEMNATURI

RESPONSABIL LUCRARE,

EVALUATOR AUTORIZAT

ing. Traian Ghivnici

VERIFICAT,

EVALUATOR AUTORIZAT

ing. Constantin Pîrvulescu

SEF AGENTIE ROMCONTROL SA SUCEAVA:

ing. Constantin Pîrvulescu

Cuprins

Pagina de titlu
Foaie de semnături
Cuprinsul
Declarația de conformitate
Sinteza evaluării

Capitolul 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea activelor supuse evaluării
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de Evaluare ANEVAR

Capitolul 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Adresa proprietății și tipul acesteia
- 2.2 Proprietar și situația juridică
- 2.3 Sarcini
- 2.4 Utilizarea actuală
- 2.5 Analiza locației
- 2.6 Starea proprietății

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1 Generalități
- 3.2 Oferta de imobile similare
- 3.3 Cererea de imobile similare
- 3.4 Echilibrul pieței

Capitolul 4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Capitolul 5. EVALUAREA

- 5.1. Abordări utilizate
- 5.2. Abordarea pe baza costurilor
- 5.3. Abordarea prin venit
- 5.4. Reconcilierea rezultatelor
- 5.5. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

ANEXE:

Fise tehnice de calcul (abordare prin cost)
Grila capitalizării veniturilor (abordare prin venit)
Proprietăți comparabile pentru închiriere
Informații de piață – studii făcute de firme specializate

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declară în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

**Coordonator lucrare,
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR,
ing. Traian Ghivnici**



Aprilie 2019

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietății:	<i>Active imobiliare (cladiri/constructii speciale) utilizate in scopul deservirii si sustinerii serviciului public de transport auto de calatori;</i>
Localizare:	<i>Incinta S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. din mun. Suceava, str. Traian Vuia nr. 5, judet Suceava;</i>
Tipul valorii:	<i>Valoarea de piata;</i>
Scopul evaluării:	<i>Estimarea valorii în vederea valorificarii prin vanzare;</i>
Dreptul evaluat:	<i>Intregul drept de proprietate;</i>
Evaluator:	<i>S.C. Romcontrol S.A. București, Agentia Suceava;</i>
Beneficiar:	<i>Primaria Municipiului Suceava;</i>
Data evaluării:	<i>16.04.2019</i>
Data inspecției:	<i>15.04.2019</i>
Data raportului:	<i>Aprilie 2019</i>

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: *1 EUR = 4,7619 LEI*

Situația proprietății la data evaluării:

Mijloacele fixe care fac obiectul evaluării se află în stare de exploatare partiala – in utilizarea TPL Suceava (unele fiind in conservare), utilizate în scopul realizării obiectului de activitate al utilizatorului (si anume, acela de deservire si sustinere a activitatii de transport auto de calatori).

Evaluatorul a procedat la documentarea tehnica in teren și teoretica - în baza documentelor care ofera date certe asupra bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare (Extrase CF, Fisa corpului de proprietate, Plan de amplasament si delimitare a imobilului).

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

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **cap. 2**.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea activelor imobiliare (cladiri/constructii speciale), aflate în proprietatea S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. SUCEAVA, supuse evaluării la data de 16.04.2019, corespunzător cursului de schimb valutar (comunicat de BNR) la 4,7619 lei /EUR, rezultata din abordarea prin cost este:

512.232 Euro ~ 2.439.373 Lei

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumirea mijlocului fix evaluat	Data PIF	Abordare prin Cost (metoda Costului de Inlocuire Net - CIN)	
				(LEI)	(EURO)
0	1	2	3	4	5
Grupa financiara 1 - Cladiri/Constructii					
1	2103	MAGAZIE MATERIALE	1963	27.054	5.681
2	2060	MODUL COMERCIAL	1963	4.976	1.045
3	1002	ATELIER TAMPLARIE - FIERARIE	1963	113.077	23.746
4	1004	HALA RK	1963	219.721	46.142
5	1001	CLADIRE GARAJ	1963	132.930	27.915
6	1003	HALA RTS	1963	577.812	121.341
7	1007	CLADIRE REVIZIE TROLEIBUZ	1987	554.385	116.421
8	2004	STATIE SPALARE	1963	184.509	38.747
9	2021	RAMPA METAL	1963	5.632	1.183
10	2007	DECANTOR	1963	19.422	4.079
11	2001	REZERVOR INGROPAT	1963	8.224	1.727
12	2008	STATIE ALIMENTARE SI DEPOZIT CARBURANTI	1963	26.717	5.610
13	2100	RAMPA REVIZIE POARTA	1963	8.024	1.685
14	1005	CLADIRE ADMINISTRATIVA	1963	128.701	27.027
15	1011	CLADIRE GRUP SANITAR IMPEGATI	1963	18.489	3.883
16	-	PLATFORMA BETONATA	1963	409.700	86.000
				2.439.373	512.232

NOTĂ:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare *nu includ* T.V.A. și nici obligațiile față de mediu;
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, condițiile și ipotezele limitative cuprinse în capitolul 2 al prezentului raport.

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.

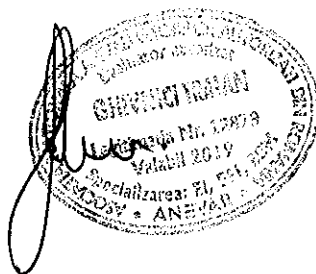
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

Coordonator lucrare

Evaluator autorizat – Membru titular

ing. Traian Ghivnici



Capitolul 1

TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

ROMCONTROL S.A., cu o experiență de peste 60 ani, s-a afirmat ca lider național în domeniul serviciilor de control calitativ și cantitativ al produselor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit, precum și al celorlalte produse din țară și destinate pieței interne.

Este o companie cu capital privat, independentă și neutră.

De la privatizare societății în decembrie 1990, **ROMCONTROL S.A.** și-a extins obiectul de activitate prin includerea următoarelor servicii:

- ✓ Evaluări de societăți comerciale (afaceri), active și alte bunuri imobiliare sau mobile.
- ✓ Analize-diagnostic și expertize tehnice.

ROMCONTROL S.A. este recunoscută pe plan național și internațional prin profesionalism, reputație, integritate, imparțialitate și independență, fiind membru al următoarelor asociații tehnice sau organisme internaționale:

- ✓ **ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA-ANEVAR**
- ✓ **CORPUL EXPERTILOR TEHNICI**
- ✓ **REȚEAUA NAȚIONALĂ DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR);**
- ✓ **ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY**
- ✓ **G.A.F.T.A.**
- ✓ **FOSFA LONDON**
- ✓ **ASSOCIATION POLAND**
- ✓ **Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.**

Până în prezent, **ROMCONTROL S.A.** a efectuat expertize și evaluări la societăți comerciale complexe din toate domeniile de activitate, evaluări de active, lucrări de consultanță, evaluări de stocuri de piese și materiale pentru vânzare și pentru obținerea de credite, evaluări de imobilizări corporale și stocuri ipotecate sau gajate în favoarea AVAS, BANCI, MF. analize diagnostic, studii de fezabilitate în vederea obținerii de credite în lei și valută de la diverse bănci în vederea re tehnologizării, dezvoltării unor noi afaceri, planuri de afaceri.

Toate lucrările specifice pe categorii distincte, urmăresc și respectă prevederile Standardelor de Evaluare (SEV) adoptate ca standarde naționale de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Din anul 1993, când societatea a devenit membru asociat ANEVAR, au fost elaborate peste 9000 rapoarte de evaluare.

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 33 specialiști (experți evaluatori) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

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

1.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Clientul și destinatarul Raportului este Primăria municipiului Suceava.

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

Website: www.primariasv.ro








Adresa e-mail: primsv@primariasv.ro

Raportul de evaluare a fost întocmit în baza Contractului de servicii nr. 12695 din 16.04.2019.

Prezentarea proprietarului:

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. – Suceava

Informații preluate de pe mfinante.ro

 Nume Firma: **FIRMA SC TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA SA SUCEAVA**
 Judet: **SUCEAVA**
 Oras: **SUCEAVA**
 Adresa: **STR. TRAIAN VUIA 7 SUCEAVA**
 Cod Postal: **720021**
 Telefon: **0230520676** (Ajutor*)
 Fax: **0230533303**

Vezi mai multe informații

 Nume Firma: **FIRMA SC TRANSPORTURI AUTO SUCEAVA SA**
 Cod Unic De Identificare: **R03177601**
 Nr. Registrul Comerțului: **J33/51/1991**
 Stare Societate: **INREGISTRAT DIN DATA 10 FEBRUARIE 1993**
 Anul Înființării: **1991**
 Cod Caen: **4520**
 Tipul De Activitate: **INTRETINEREA SI REPARAREA AUTOVEHICULELOR**

Adresa: Str. Traian Vuia, nr. 7, Suceava, cod postal 720021 jud. Suceava

Nr. ordine în Registrul Comerțului: J33/51/1991

CUI: RO3177601

Tipul de activitate: Intretinerea și repararea autovehiculelor

Bunurile supuse evaluării (active imobiliare – cladiri/constructii speciale), apartin de drept S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. Suceava, care figurează ca proprietar, conform documentatiei cadastrale pusa la dispozitia evaluatorului de catre Directia Patrimoniu din cadrul Primariei Suceava – copie anexata in lucrare. La data evaluarii, bunurile care fac obiectul analizei erau partial în exploatare (altele fiind in conservare), utilizate partial de SC TRANSPORT PUBLIC SA Suceava.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata pentru cladirile/constructiile speciale aflate in Patrimoniul SC TRANSPORT PUBLIC SA Suceava.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluarii

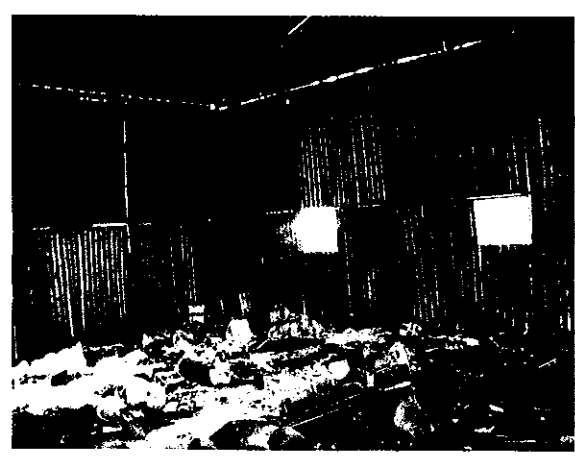
Proprietate imobiliara industriala – cladiri/constructii speciale utilizate in scopul sustinerii activitatii de transport public de calatori. Mai jos sunt prezentate activele imobiliare analizate:

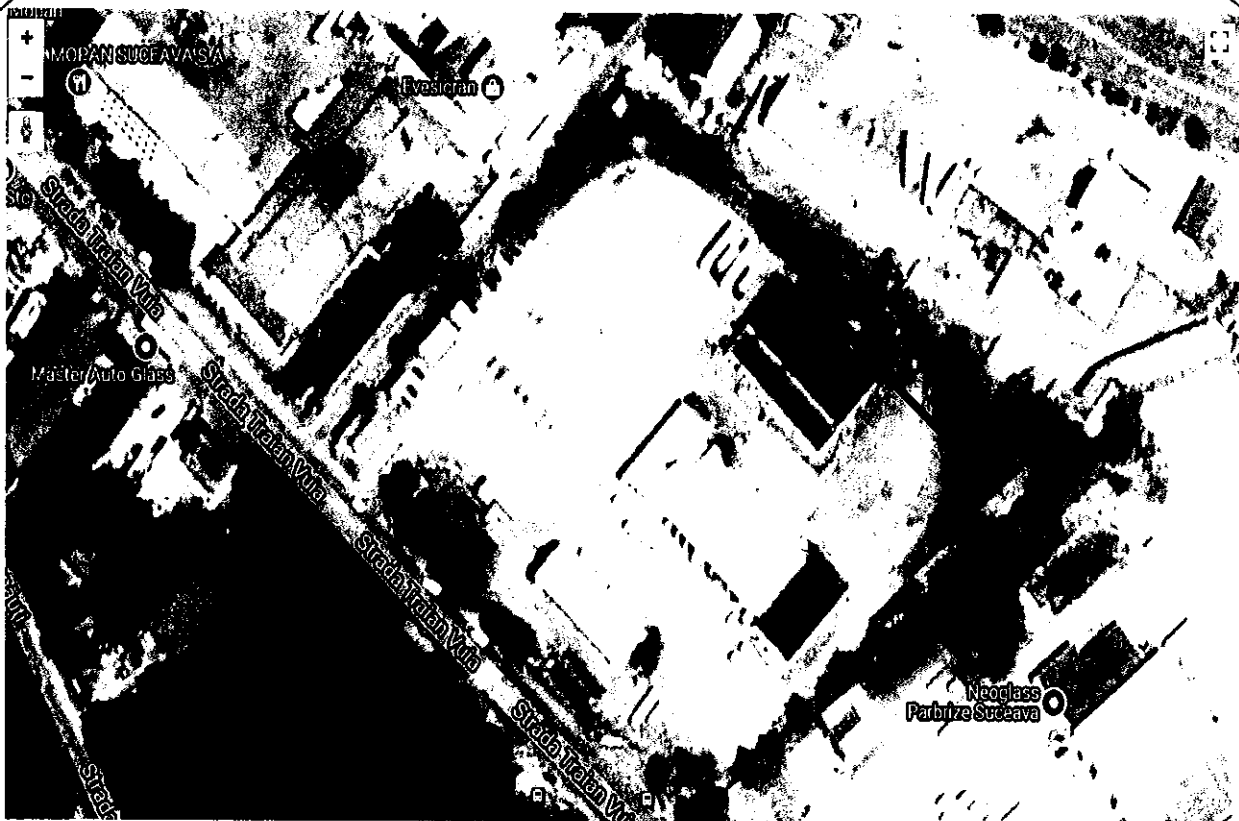
Nr. crt.	Nr. inv.	Denumirea mijlocului fix evaluat	Data PIF
0	1	2	3
1	2103	MAGAZIE MATERIALE	1963
2	2060	MODUL COMERCIAL	1963
3	1002	ATELIER TAMPLARIE - FIERARIE	1963
4	1004	HALA RK	1963
5	1001	CLADIRE GARAJ	1963
6	1003	HALA RTS	1963
7	1007	CLADIRE REVIZIE TROLEIBUZ	1987
8	2004	STATIE SPALARE	1963
9	2021	RAMPA METAL	1963
10	2007	DECANTOR	1963
11	2001	REZERVOR INGROPAT	1963
12	2008	STATIE ALIMENTARE SI DEPOZIT CARBURANTI	1963
13	2100	RAMPA REVIZIE POARTA	1963
14	1005	CLADIRE ADMINISTRATIVA	1963
15	1011	CLADIRE GRUP SANITAR IMPEGATI	1963
16	2101	PUNCT PSI	1963
17	2102	STATIE REDRESARE SO3	1963
18	-	PLATFORMA BETONATA	1963

MAGAZIE MATERIALE C1

NR. INV. 2103 S = 229 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 35106/ 5861-C1



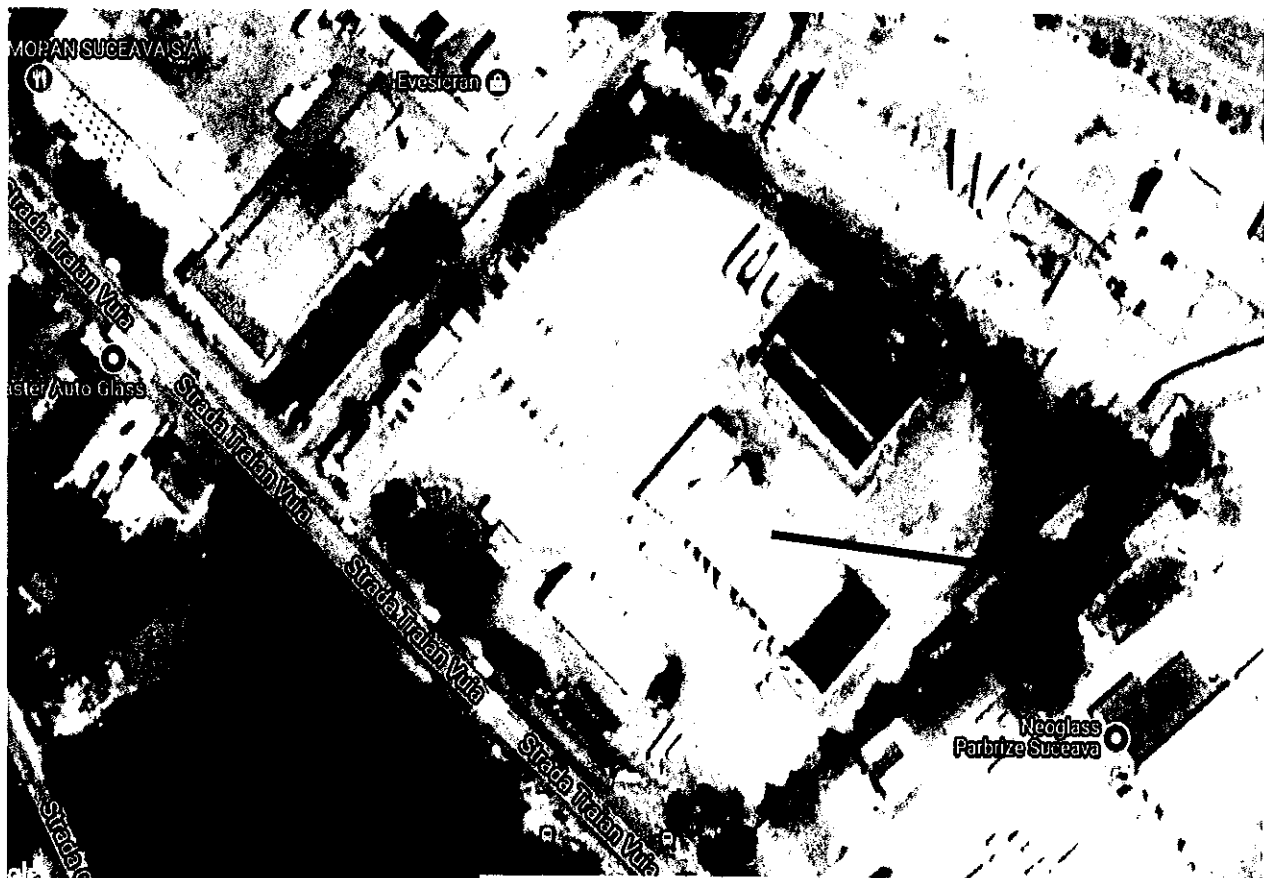
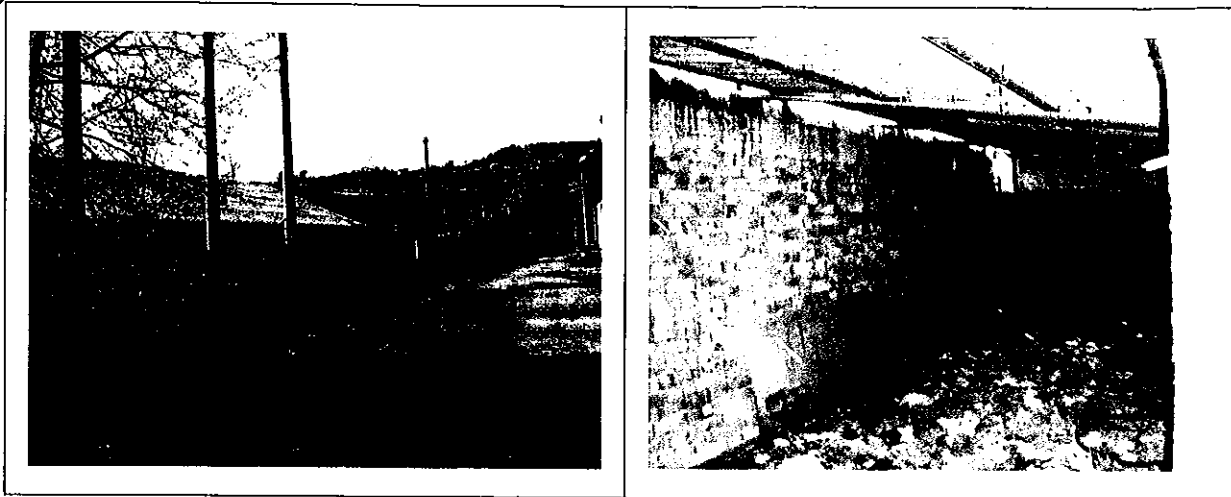


MODUL COMERCIAL C2

NR. INV. 2060 S = 40 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C2

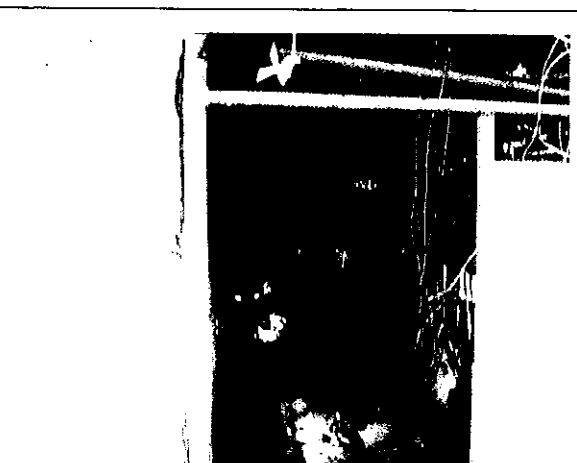




ATELIER TAMPLARIE-FIERARIE C3

NR. INV. 1002 S = 302 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C3





HALA RK C4

NR. INV. 1004 S = 502 MP PIF: 1963

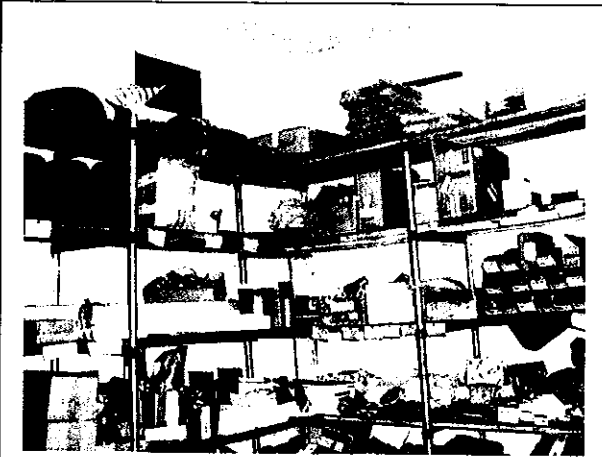
CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C4

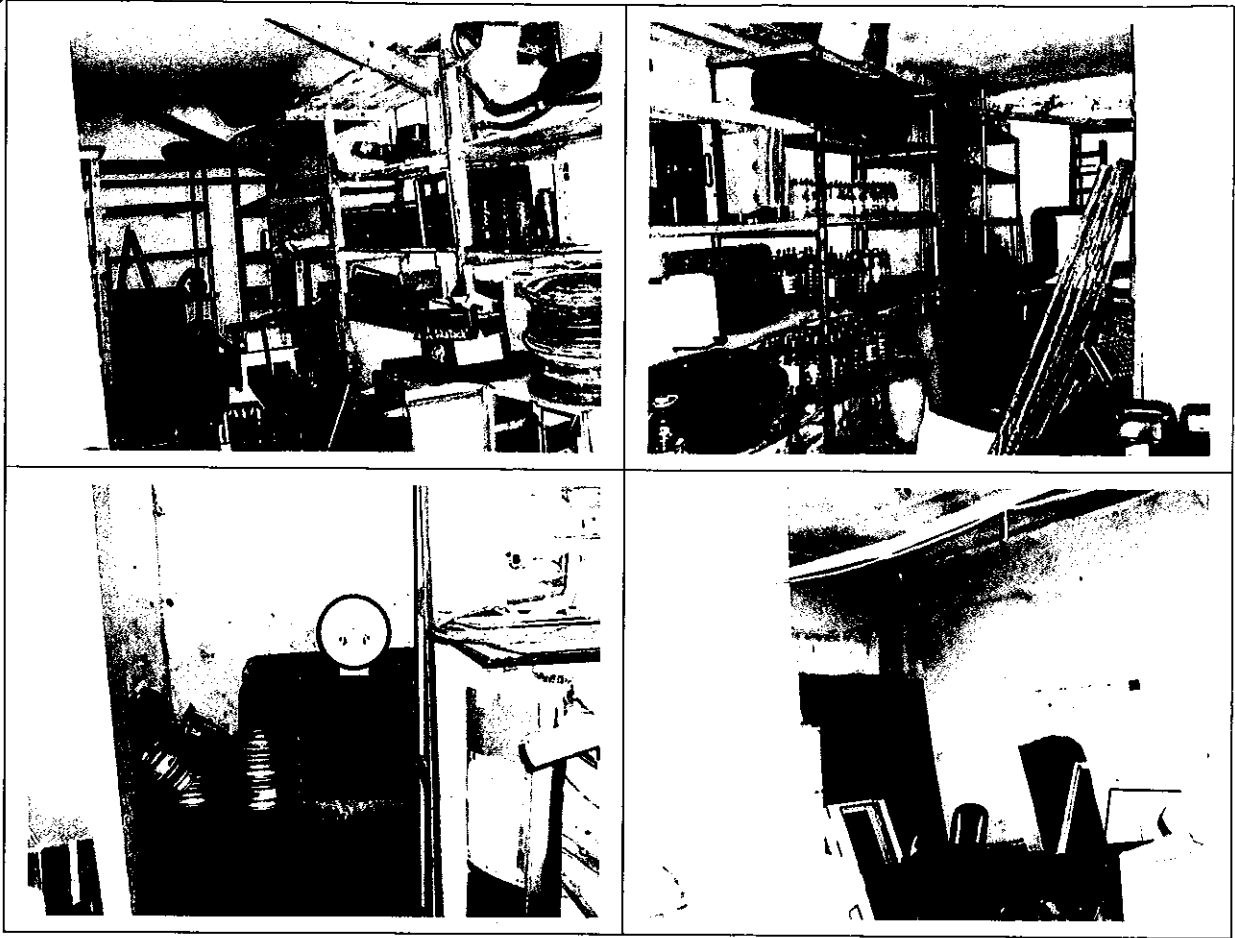


CLADIRE GARAJ C5

NR. INV. 1001 S = 293 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C5



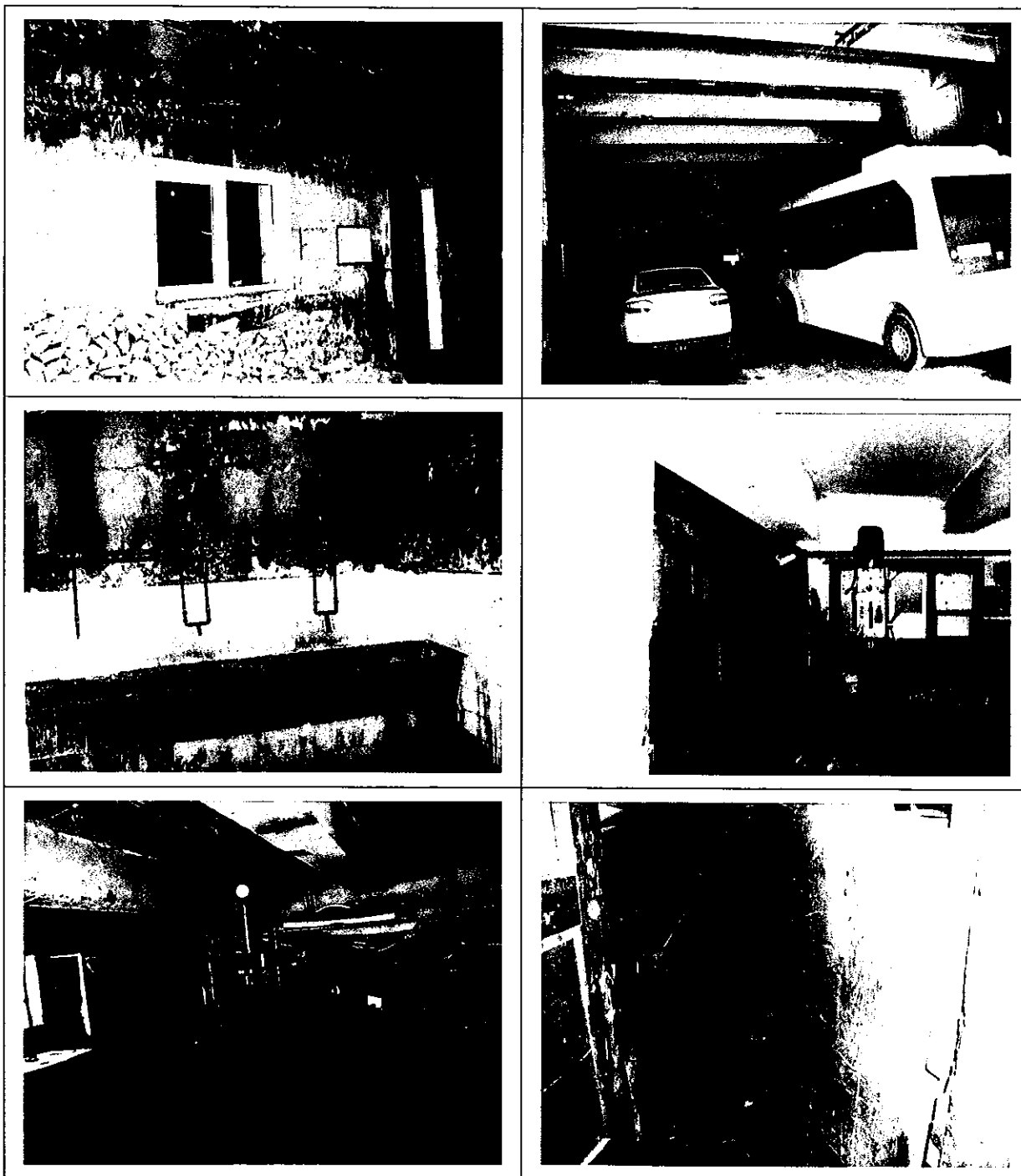


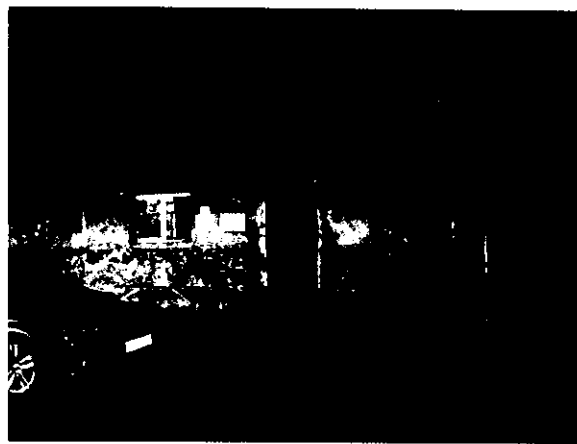
HALA RTS C6

NR. INV. 1003 S = 1.080 MP PIF: 1963 S etaj = 210 mp

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C6





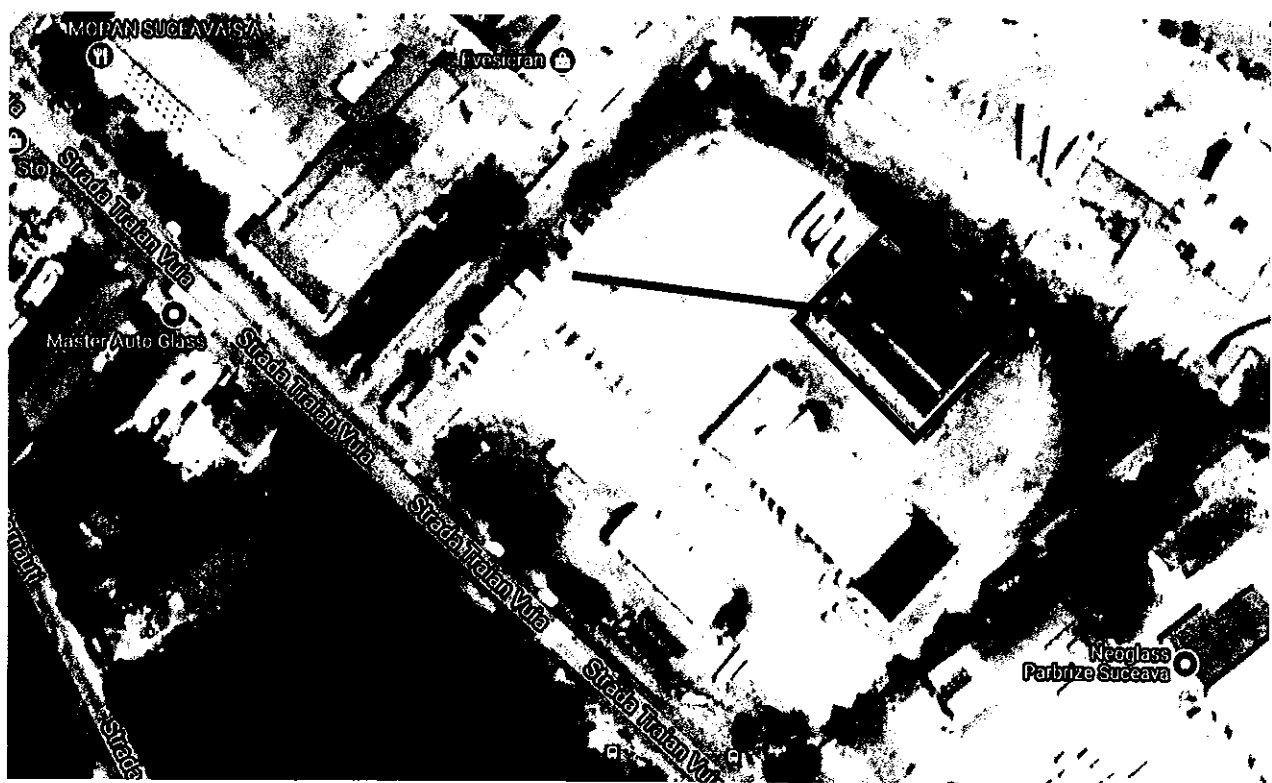


CLADIRE REVIZIE TROLEIBUZ C7

NR. INV. 1007 S = 1.213 MP PIF: 1987

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C7



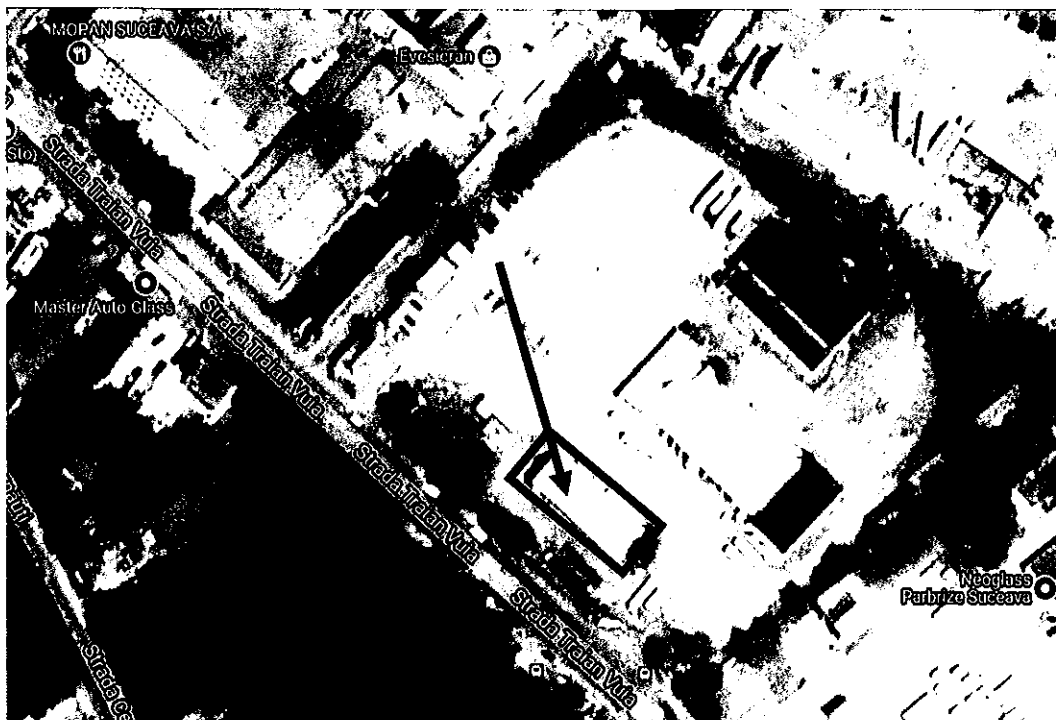


STATIE SPALARE C8

NR. INV. 2004 S = 457 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C8



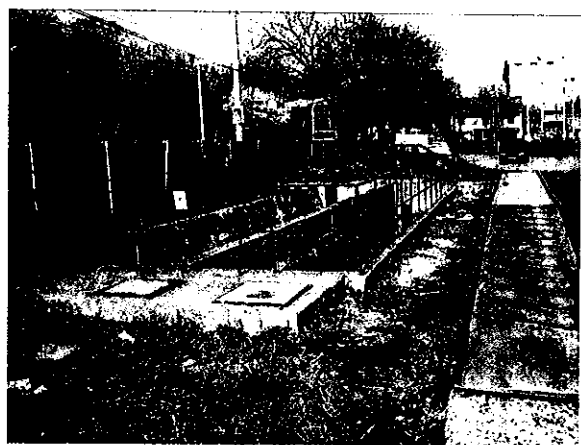


RAMPA METAL C9

NR. INV. 2021 S = 65 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C9





DECANTOR C10

NR. INV. 2007 S = 92 MP PIF: 1963

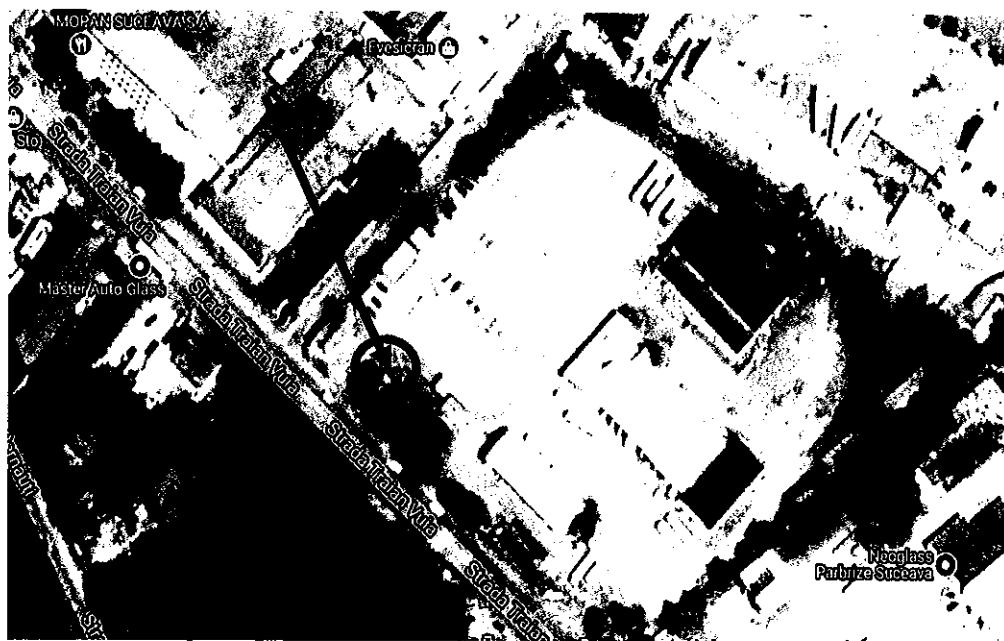
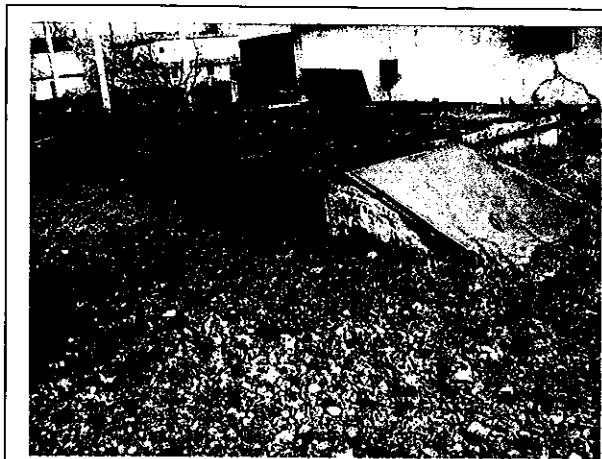
CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C10



REZERVOR INGROPAT C11

NR. INV. 2001 S = 44 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C11



STATIE ALIMENTARE SI DEPOZIT CARBURANTI C12

NR. INV. 2008 S = 66 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C12





RAMPA REVIZIE POARTA C13

NR. INV. 2100 S = 64 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C13

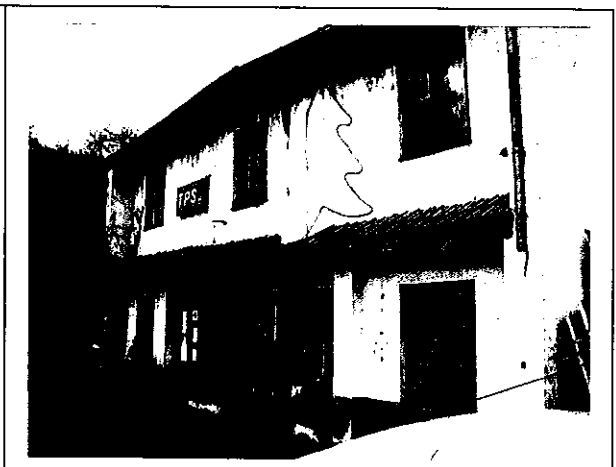


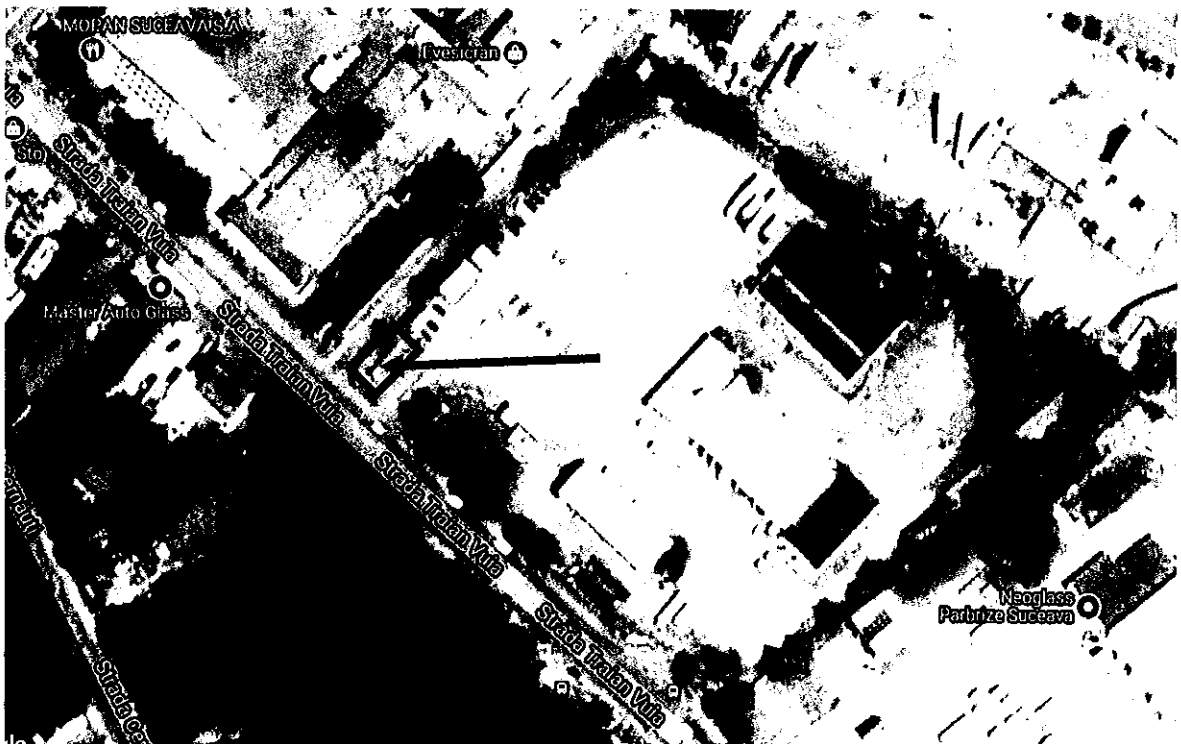
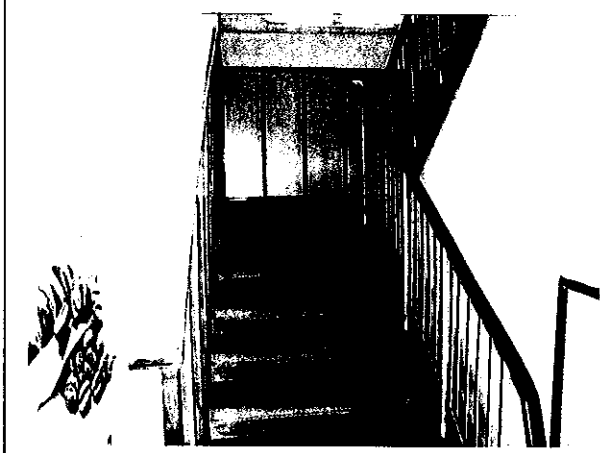
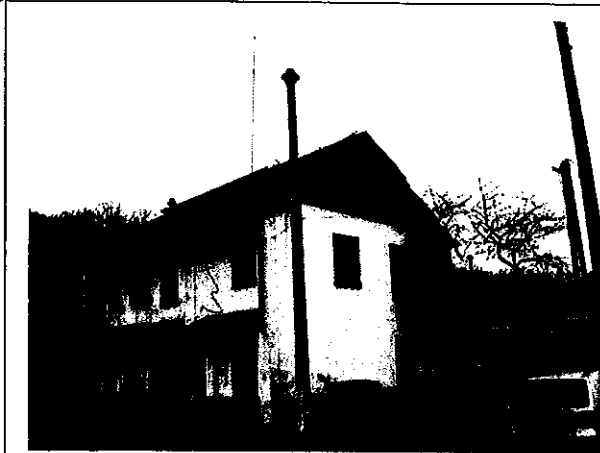


CLADIRE ADMINISTRATIVA C14

NR. INV. 1005 S = 108 MP ; S etaj = 108 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C14

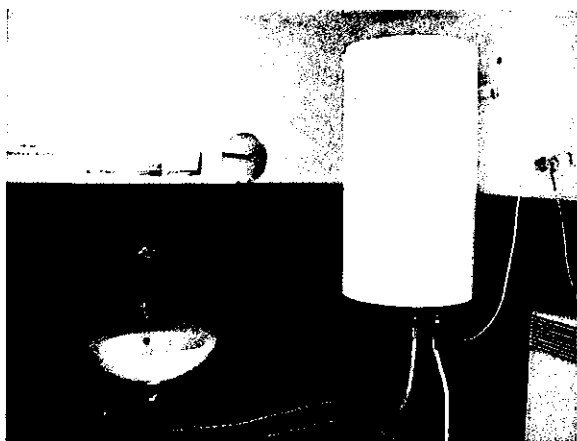


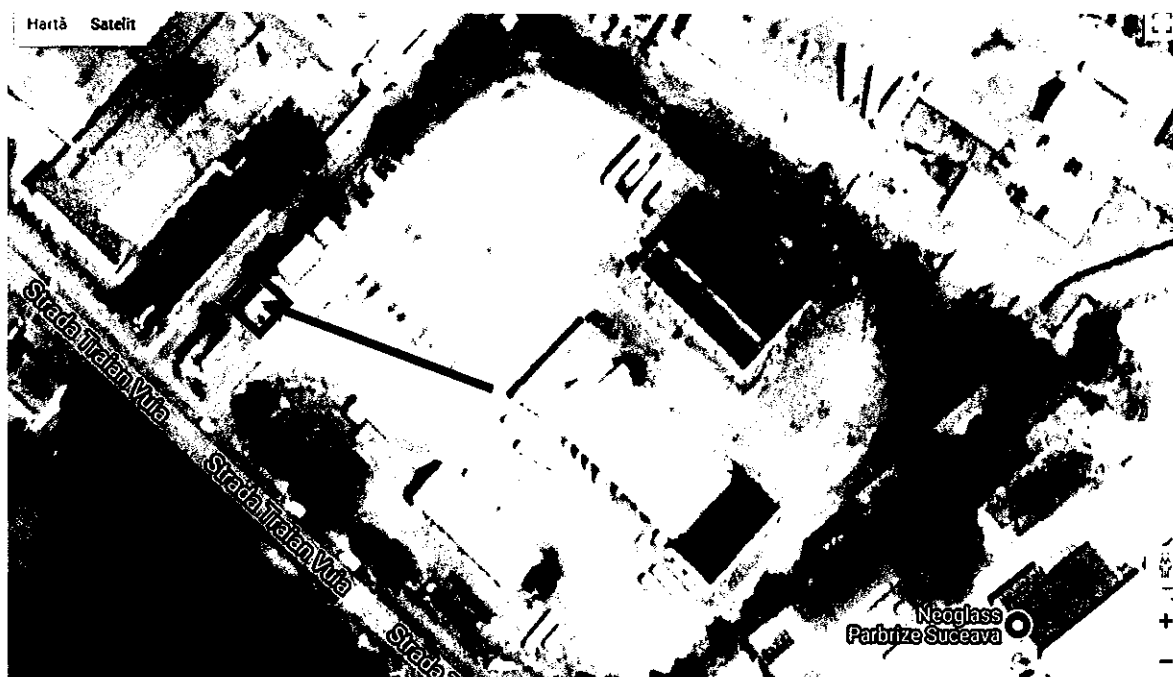


CLADIRE GRUP SANITAR IMPEGATI C15

NR. INV. 1011 S = 38 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C15



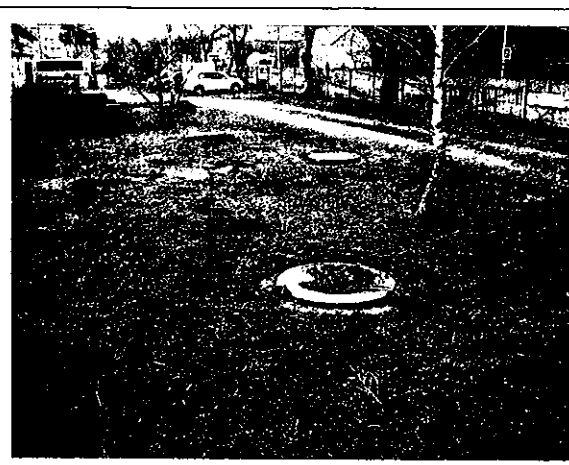


PUNCT PSI C16 (Nu exista pe amplasamentul din plan)

NR. INV. 2101 S = 1 MP PIF: 1963

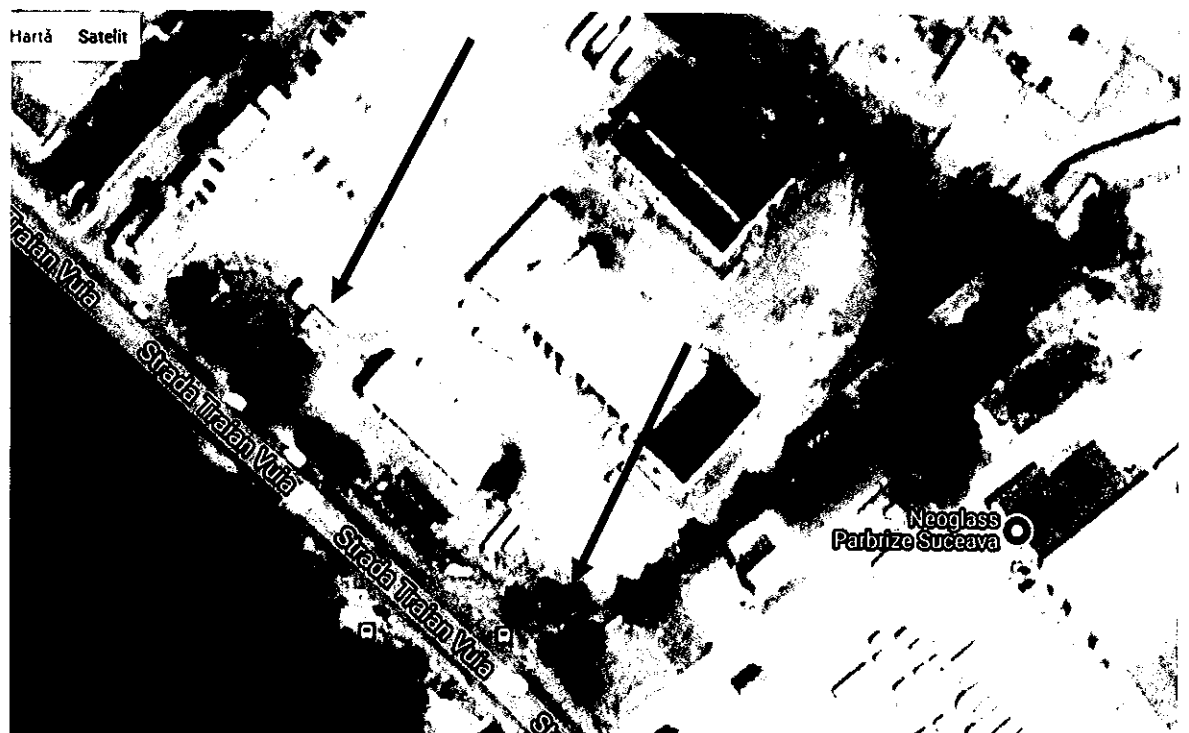
CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C16

REGULATOR GAZ METAN DEZAFECTAT





PUNCT PSI LINGA STATIA ALIMENTARE SI DEPOZIT CARBURANTI – C12

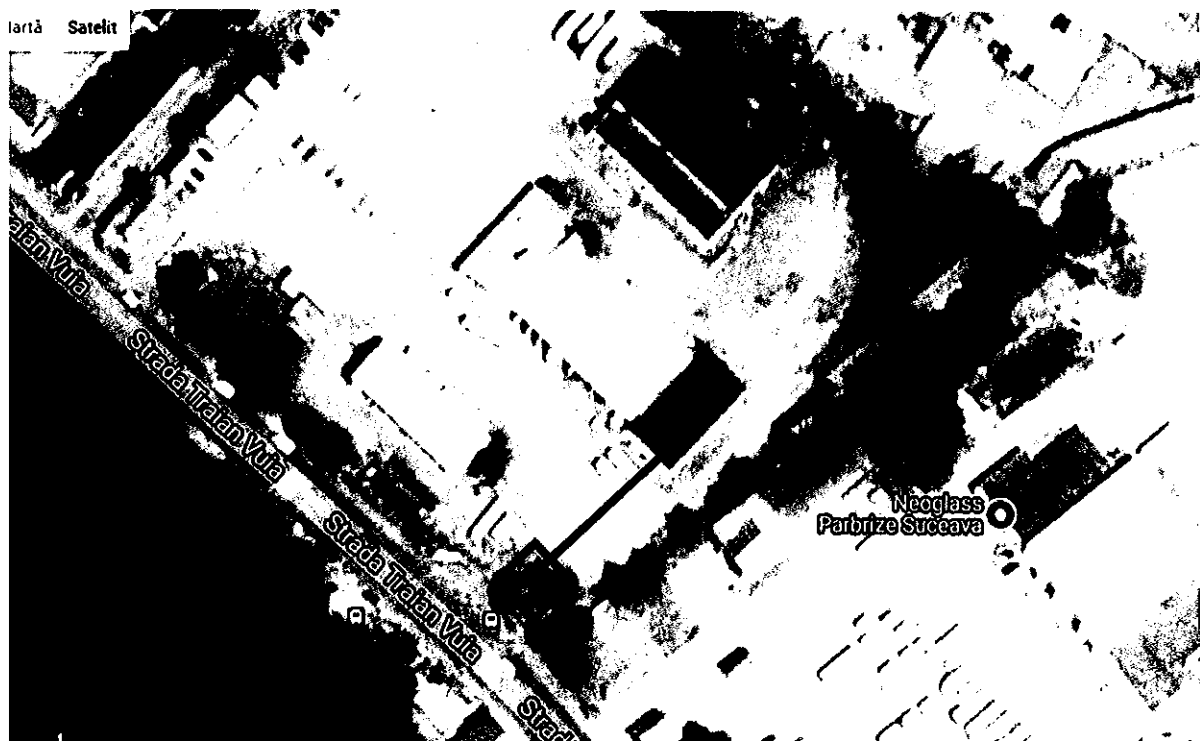


STATIE REDRESARE SO3 C17 (Nu exista pe amplasamentul din plan)

NR. INV. 2102 S = 14 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C17

DEZAFECTATA – AU RAMAS DOAR 6 STALPI DIN BETON



SUPRAFATA DE TRANSPORT ST18 (Platforme betonate)

NR. INV. 2002 , 2019, 2020, 2065 S = 17.244 MP PIF: 1963

CF/NR. CAD.: 38891/ 5855-C18





1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 - Cadru general, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, și anume: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

În subsidiar, pornind de la ipoteza că potențialul cumpărător al activelor analizate este societatea TPL SA Suceava (care este și proprietarul terenului pe care sunt edificate clădirile/construcțiile ce fac obiectul evaluării) – *se apreciază faptul că se poate identifica o “valoare specială” care ar putea fi raportată și diferentiată clar de “valoarea de piață”.*

1.6. Data evaluării

16.04.2019

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 15.04.2019 de către evaluator autorizat Ghivnici Traian, ca reprezentant al SC ROMCONTROL SA în prezența reprezentantului clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/propietar/utilizator, și a identificat activele împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extrase CF, acte dobândire), schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2018;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*
 - *SEV 102 Implementare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare*
 - *SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*
 - *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București;
- CATALOAGE PENTRU REEVALUAREA CLADIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR - ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964 publicate de Editura MATRIX ROM București, Ediția 1998;
- Coeficienții de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/Dec. 2018 editată de CET-R);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - *www.sudrezidential.ro*
 - *Olx.ro*
 - *www.imobiliariesuceava.ro*

1.9. Ipoteze speciale și condiții limitative

- *Prezentul Raport de evaluare este de tip „cu inspecție”, conform cerinței beneficiarului, fiind luate în considerare toate datele și informațiile furnizate prin documentele anexate, documente care au stat la baza misiunii evaluatorului;*

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

- *Valoarea globală estimată pentru Bunurile ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului;*
- *Cladirile/construcțiile speciale analizate se evaluează ca parte a întreprinderii (bunuri necesare prestării serviciului public de transport auto de calatori pe raza mun. Suceava), aflate în proprietatea S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. – , care își continuă activitatea normală de exploatare;*
- *Pana la data evaluării activele analizate au fost partial exploatate, fiind în folosința parțială a SC TRANSPORT PUBLIC LOCAL SA Suceava, fără ca evaluatorul să cunoască regimul de lucru și intensitatea de utilizare. Bunurile care fac obiectul analizei au fost inspectate;*
- *Nu ne putem exprima nicio opinie despre starea tehnică a bunurilor ce fac obiectul analizei de evaluare. Se presupune că nu există aspecte ascunse care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate. Proprietarul este responsabil de eventualele defectiuni, deteriorări, nefuncționalități sau lipsa unor dotări care pot influența ulterior valoarea estimată în prezentul raport;*
- *Valoarea estimată în acest raport se aplică bunurilor respective considerate în ansamblul (întregul) lor. Orice proporție din valoarea totală estimată, între componentele bunurilor, nu este aplicabilă;*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.*

Premise și clauze speciale

- *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. La solicitarea expresă a beneficiarului, raportul este de "cu inspecție";*
- *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.*

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C ROMCONTROL S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.11. Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de Evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specificate și sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data prezentului raport.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC ROMCONTROL SA și membrii săi (experti evaluatori – membri titulari ANEVAR) au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 Adresa proprietatii si tipul acesteia

Proprietate Industrială-prestari servicii – spatii cu destinatie diversa (specifice Constructiilor pentru Transporturi – garaje si ateliere specializate), situate la adresa din mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 5, jud. Suceava.

Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din teren in suprafata totala de 21.623 mp (nu face obiectul evaluarii fiind in proprietatea SC TPL SA Suceava) si spatii cu destinatie diversa, in regim de inaltime P si P+1E, cu aria construita totala de 22.155 mp (inclusiv platforma carosabila), si aria utila totala de cca. 4.175 mp.

2.2 Proprietar si situatia juridica

SC TRANSPORTURI AUTO SA SUCEAVA, pentru cladirile/constructiile analizate - persoana juridica romana.

A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al societatii sus-mentionate asupra proprietatii descrise mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexele 2 si 3):

Documente de proprietate:

- Proces verbal de adjudecare pentru bunuri imobile, proces verbal de licitatie bunuri imobile, dosar de executare nr. 14243/22.10.2004, eliberat de MFP;
- Extras de carte funciara pentru informare cu numar cerere 6122 din 15.02.2017, CF nr. 38891/Suceava, eliberat de OCPI Suceava
- Extras de carte funciara pentru informare cu numar cerere 6122 din 15.02.2017, CF nr. 35106/Suceava, eliberat de OCPI Suceava
- Extras de carte funciara pentru informare cu numar cerere 6122 din 15.02.2017, CF nr. 35107/Suceava, eliberat de OCPI Suceava
- Extras de carte funciara pentru informare cu numar cerere 6122 din 15.02.2017, CF nr. 35108/Suceava, eliberat de OCPI Suceava
- Extras de carte funciara pentru informare cu numar cerere 6122 din 15.02.2017, CF nr. 35109/Suceava, eliberat de OCPI Suceava

Documentatie cadastrala:

- Fisa corpului de proprietate

2.3 Sarcini

Nu exista sarcini asupra proprietatii analizate.

2.4 Utilizarea actuala

La data inspectiei, cladirile/constructiile speciale analizate erau partial in folosinta SC TRANSPORT PUBLIC LOCAL SA Suceava, restul fiind neutilizate (active redundante). Starea lor de conservare este precara, avand o stare fizica satisfacatoare.

2.5 Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- **Amplasarea** Proprietatea in cauza este situata in municipiul Suceava, zona industrială Traian Vuia (vezi Anexa 4), zona mediana a municipiului; in zona predomina proprietati industriale, dar si constructii pentru activitati comerciale – prestari servicii.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca una cu trafic ridicat, strada care asigura accesul la proprietate - str. Traian Vuia - (atat dinspre cartierul Itcani prin strada Cernauti, cat si dinspre Calea Unirii) fiind parte a inelului de circulatie ce face legatura intre cartierele Burdujeni-Itcani cu centrul municipiului Suceava. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este relativ medie. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna.
- **Strada/Accessul la proprietate** Proprietatea se acceseaza direct din strada Traian Vuia, asfaltata, ce se conecteaza la str. Calea Unirii.
- **Transportul public** Proprietatea are acces la caile de transport in comun – linii de autobuz si maxi-taxi. Statiile se afla intr-o raza de cca. 5 minute de mers pe jos departare de proprietate.
- **Puncte de interes** Proprietatea beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes:
 - Sediul Jandarmeriei Suceava
 - SC STIMAS SA
 - SC MOPAN SA
 - Statie PECO ROMPETROL
 - Sedințe firme si depozite de materiale diverse

3.2 Informatii specifice

- **Zona** Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca una de trafic ridicat, predominant formata din spatii industriale, dar si constructii comerciale - prestari servicii. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila pentru activitati specifice asigurarii logisticii necesare transportului public local de calatori. Poluarea este relativ medie. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna.

2.6 Starea Proprietatii

- **Imbunatatiri** La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala satisfacatoare (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior.

In timpul inspectiei vizuale a constructiilor am observat defecte structurale/mecanice ale acestora, datorate in special lipsei unor lucrari de intretinere si reparatii.

Capitolul 3

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. 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 bunuri, cum sunt banii.

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 pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietefie eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot 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 iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. 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 pietefelor 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, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietefie imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietefie mai mici, specializate, numite subpietefie, acesta fiind un proces de segmentarea a pietefiei si dezagregare a proprietatii.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietefiei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata este o proprietate imobiliara industrial-administrativa avand cea mai buna utilizare prin dezvoltare pe segmentul industrial (servicii, depozitare, spatii productie).

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare industriale, a carei arie geografica cuprinde zona industriala „Traian Vuia” si „Valea Sucevei” din municipiul Suceava.

PIATA SPATIILOR INDUSTRIALE

Dezvoltarea pietei spatiilor industriale/prestari servicii si de depozitare a fost astfel o consecinta fireasca a cresterii productiei industriale si a exporturilor.

In prezent, principalele zone industriale ale Sucevei sunt zona „Valea Sucevei”, zona „Traian Vuia” si zona industrială „Scheia”.

Tendinta preturilor pentru proprietatile industriale dupa anul 2008 pana in prezent a fost decrescatoare, urmand tendinta generala pe piata imobiliara, fapt provenit din accesul dificil la finantare, puterea de cumparare a participantilor pe piata, precum si nivelul scazut al increderii investitorilor pe segmentul imobiliar.

Transformarile survenite pe piata imobiliara in ultimii ani au afectat nivelul chiriilor, acesta cunoscand o corectie negativa de pana la 50% fata de nivelul anului 2008, cu un grad de ocupare destul de scazut. In anul curent, ritmul descrescator inceput cu anul 2008 a cunoscut o stagnare, astfel, in functie de suprafata, finisaje si facilitati, nivelul chiriilor se situeaza la nivelul de 2-3 eur/mp, pentru spatiile amenajate si cu un acces bun, pentru ca spatiile cu finisaje inferioare cu acces mai slab sa fie inchiriate la un pret de 0,5 – 1,5 eur/mp.

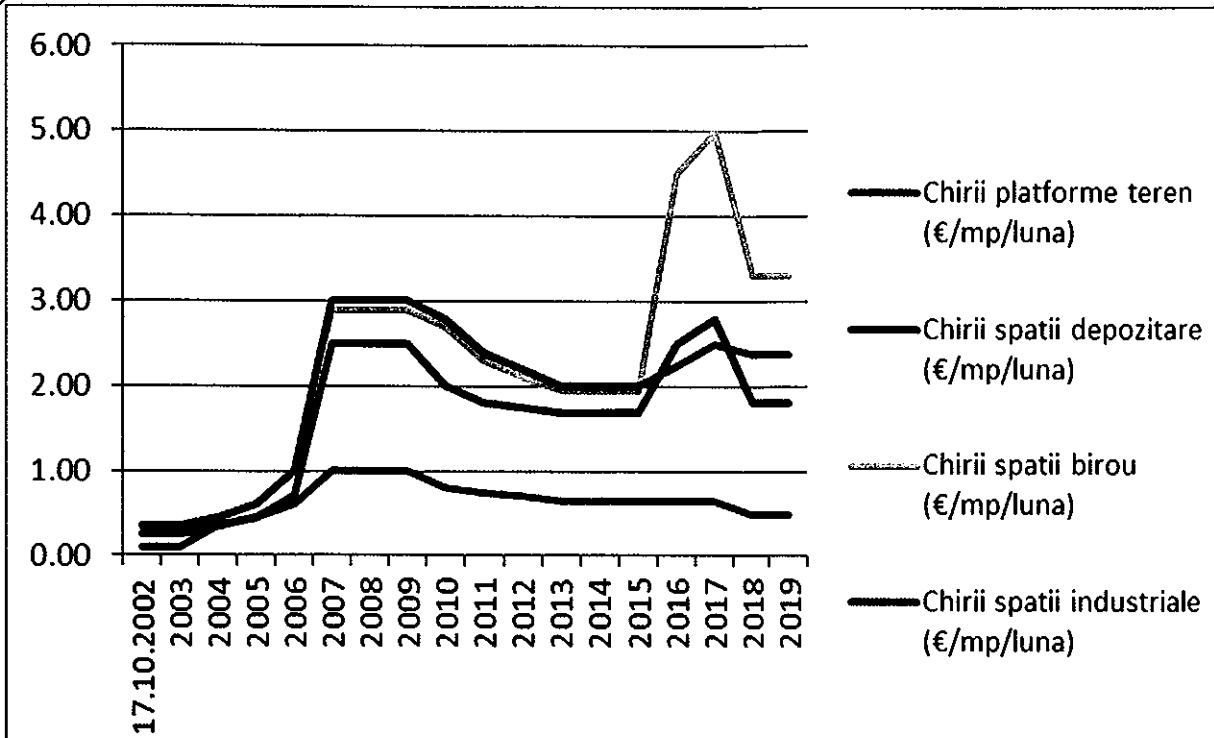
In continuare prezentam grafic evolutia nivelului chiriilor din piata pentru spatii cu destinatie diversa, studierea acestor date au condus la o abordare obiectiva de estimare a valorii proprietatii analizate prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirii.

Evolutie 2002-2019

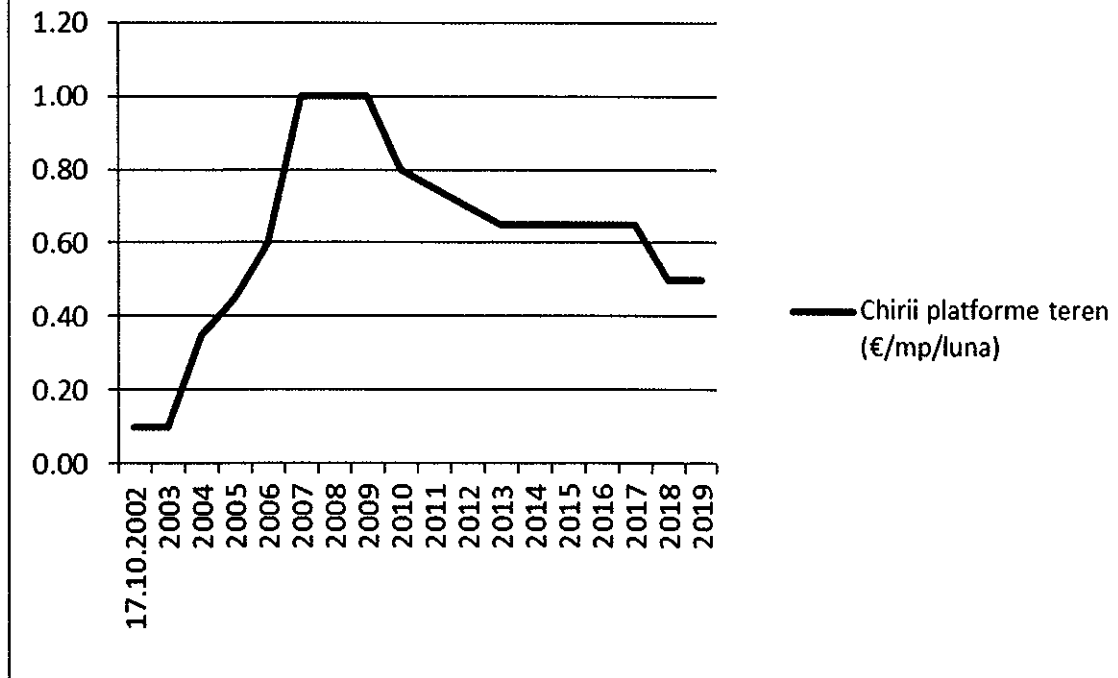
Nota: In anexele la prezentul raport de evaluare sunt atasate comparabile cu valori de inchiriere pentru spatii cu destinatie diversa din municipiul Suceava si localitati adiacente – la nivelul anilor 2002-2019, trim. 1.

Evolutie 1999-2019 Trim 1

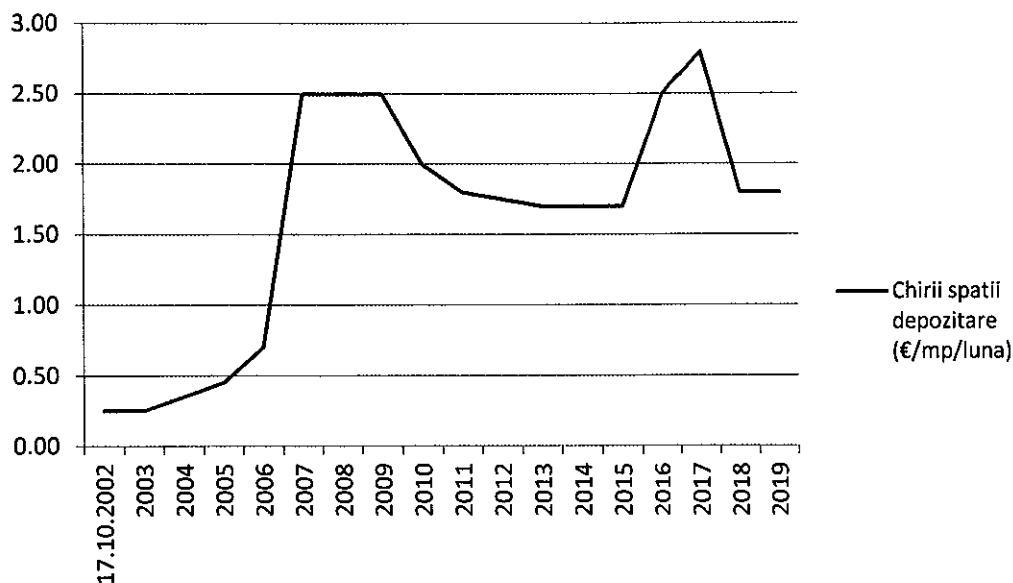
An	Chirii platforme teren (€/mp/luna)	Chirii spatii depozitare (€/mp/luna)	Chirii spatii birou (€/mp/luna)	Chirii spatii industriale (€/mp/luna)
7.10.200	0.10	0.25	0.35	0.35
2003	0.10	0.25	0.35	0.35
2004	0.35	0.35	0.45	0.45
2005	0.45	0.45	0.60	0.60
2006	0.60	0.70	1.00	1.00
2007	1.00	2.50	2.90	3.00
2008	1.00	2.50	2.90	3.00
2009	1.00	2.50	2.90	3.00
2010	0.80	2.00	2.70	2.80
2011	0.75	1.80	2.30	2.40
2012	0.70	1.75	2.10	2.20
2013	0.65	1.70	1.95	2.00
2014	0.65	1.70	1.95	2.00
2015	0.65	1.70	1.95	2.00
2016	0.65	2.50	4.50	2.25
2017	0.65	2.80	5.00	2.50
2018	0.50	1.80	3.30	2.38
2019	0.50	1.80	3.30	2.38



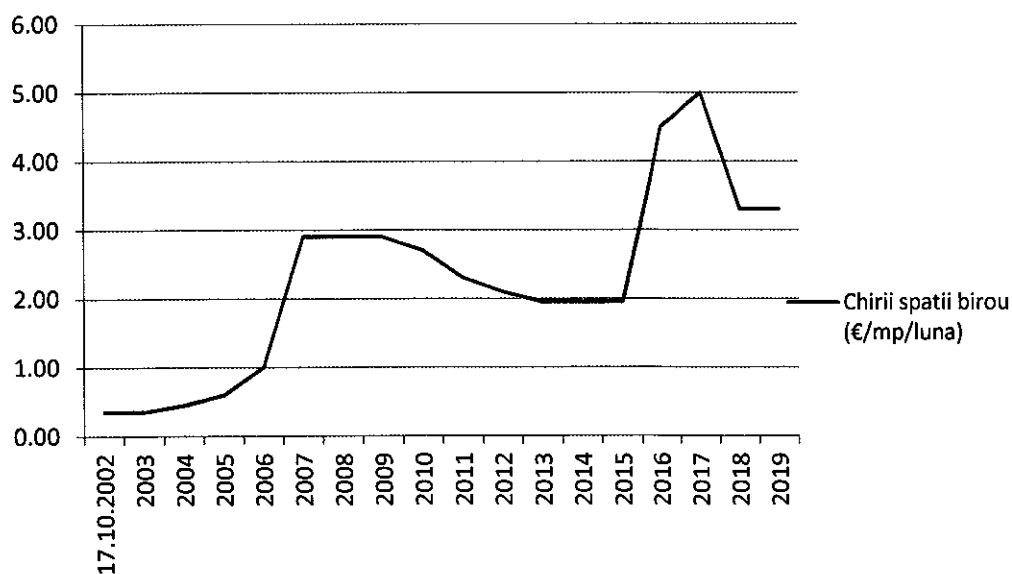
Chirii platforme teren (€/mp/luna)

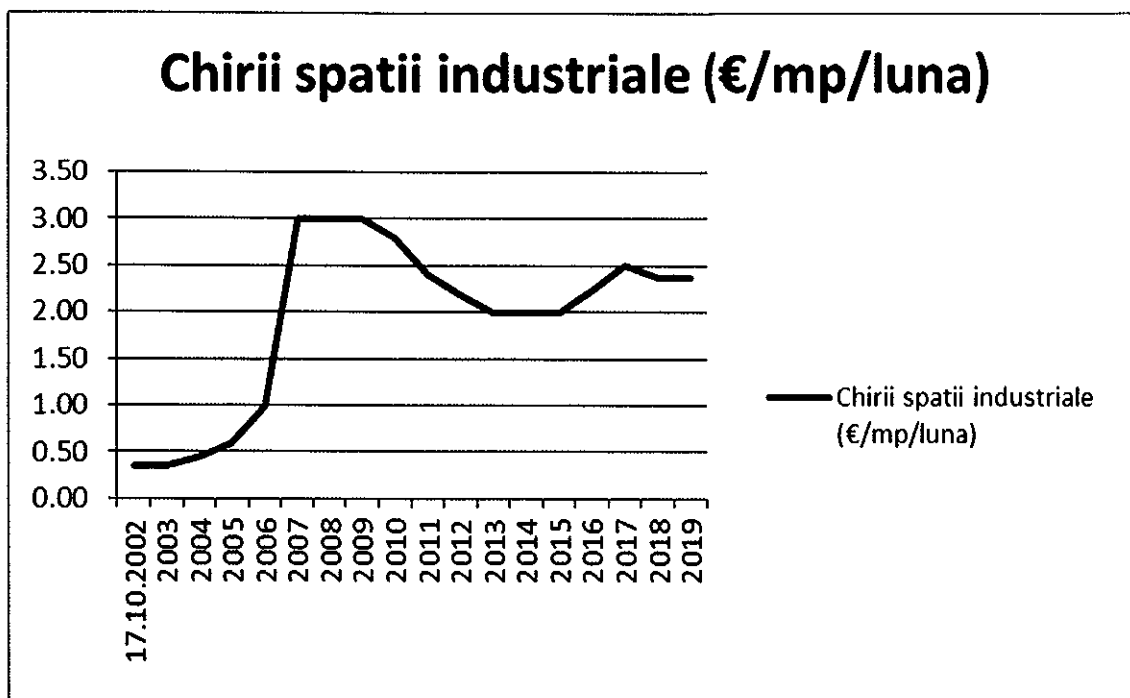


Chirii spatii depozitare (€/mp/luna)



Chirii spatii birou (€/mp/luna)





3.2. Oferta de imobile similare

In stagnare

3.3. Cererea de imobile similare

In scadere

3.4. Echilibrul pietei

Piata cumparatorului.

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

Capitolul 4

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 financiar 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 financiar
- 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 aduce 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 dezvoltare se poate concluziona ca cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea industriala – prestari servicii.

Capitolul 5 EVALUAREA

5.1. Abordari utilizate

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, costuri si abordarea prin venit.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica doua metode si anume: abordarea prin cost (metoda costului de inlocuire net - CIN) si abordarea prin venit (metoda capitalizarii veniturilor).

5.2. Abordarea pe baza costurilor

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:

- Costul de inlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea cataloagelor:

„Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale”, Editura Iroval Bucuresti, autor Corneliu Schiopu, editia 2010 si indicii de actualizare 2018-2019 comunicati de autor;

„Evaluarea rapida a constructiilor”, ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964 publicate de Editura MATRIX ROM Bucuresti, Editia 1995.

- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu.

- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

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

Pentru estimarea profitului antreprenorului imobiliar : Intr-o piata imobiliara emergenta ca a Romaniei este foarte greu de cuantificat o asemenea rata de succes. Totusi, din informatiile detinute, pana in prezent, aceasta poate avea un ecart destul de mare, in functie de zona de amplasare, raportul cerere-oferta, veniturile populatiei, conditiile de finantare, etc.

Metodologia de calcul este prezentata in ANEXA 1. Astfel, opinam ca valoarea de piata a cladirilor / constructiilor speciale analizate este de :

512.232 EURO

5.3. Abordarea prin venit

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

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea 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, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt :

- Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului ;
- Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 55%;
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului 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 acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi); nu s-au luat in calcul cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii.
- 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 motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de 12%, conform studiului efectuat de compania DARIAN DRS, publicat in revista “Valoarea” – 12 2018;
- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in ANEXA 2.

Astfel, opinam ca valoarea de piata a proprietatii analizate este de:

513.912 EURO

5.4 . Reconcilierea rezultatelor

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin costuri	512.232 Euro
Abordarea prin venit	513.912 Euro

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin metoda costului de inlocuire net (CIN) la :

512.232 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atat conta exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata nu include TVA
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Conditii limitative suplimentare: In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client.

5.5 Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru fundamentarea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale, s-au avut în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Criteriu/ metodă evaluare	Piață	Venit	Cost
Adecvarea	Foarte bună	Bună	Bună
Precizia	Foarte bună	Bună	Bună
Cantitatea informațiilor	Nesatisfăcătoare, nu s-au obținut informații suficiente pentru tranzactii (piata volatila)	Nesatisfăcătoare, nu s-au obținut informații relevante privind chiriile obtenabile din piata (o piata redusa)	Satisfăcătoare – s-au obținut informații suficiente si corecte

Rezultatele evaluării sunt:

- *abordarea prin cost:* **512.232 Euro ~ 2.439.373 Lei**
- *abordarea prin venit:* **513.912 Euro ~ 2.447.000 Lei**

In rezumat avantajele și dezavantajele metodei de evaluare utilizată (posibil practic de aplicat) sunt:

Abordare	Avantaje	Dezavantaje
• cost	Adecvată pentru evaluarea bunurilor cu destinație specială. Potrivită pentru bunurile noi sau relativ noi. Permite izolarea diferitelor forme de depreciere a bunurilor supuse evaluării. Calcule precise in baza unui rationament clar si obiectiv.	Estimarea deprecierei pentru bunuri cu vechime mare este dificil de făcut și aproximativa. Vârsta, efectivă este greu de estimat; daca un imobil a fost reconstruit/ renovat acest lucru complica analiza.
• venit	Adecvată pentru evaluarea bunurilor de serie, cu destinatie universală. Potrivită pentru bunurile noi sau relativ noi. Permite obtinerea de informatii certe de piata privind nivelul chiriilor practicate.	Informatiile din piata sunt credibile atata timp cat exista contracte certe de inchiriere. Nivelul chiriilor practicate este valabil pentru bunuri a caror piata este certa, nu si pentru cele a caror piata este volatila ca in cazul de fata.

Concluzie: Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare rezultatul celei mai adecvate și precise abordări în evaluare, respectiv abordarea prin cost:

512.232 Euro ~ 2.439.373 Lei

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la **data evaluării** (16.04.2019).

Cursul valutar BNR (16.04.2019): **4,7619 lei/Euro.**

Valorile respective nu cuprind:

- TVA;
- obligațiile față de mediu.

Acest raport a fost realizat de către Evaluator în scopul menționat la 2.2 și numai pentru folosința Clientului. Este confidențial, în atenția Clientului și a Consultanților săi.

Evaluatorul a acționat ca Evaluator independent și nu are nici un conflict de interese legat de efectuarea acestei evaluări.

Valoarea de piață propusă este o **estimare** făcută de evaluator la data evaluării bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Valoarea de piață: (definiție conf. SEV 100 ediția 2018): „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), 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.”

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.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular

ing. Traian Ghivnici



ANEXE

ANEXA 1

FISE TEHNICE DE CALCUL (ABORDARE PRIN COST)

FISA TEHNICA NR.		1		IMOBIL APARTINÂND			
				S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.			
				Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava			
Denumire obiectiv		MAGAZIE MATERIALE					
Data PIF	1963						
Nr. inventar	2103						
CF/Nr. Cadastral	35106/5861-C1						
Depreciere estimată %	Dfiz %	73.2	Dfunc %	40	Dext %	50	

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industriala -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industriala
Structura de rezistenta	Profile metalice
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Planseu din profile metalice
Învelitoare	Tabla cutata
Închideri si compartimentari	Tabla cutata
Tâmplărie(uși, ferestre)	Metalice
Pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	Lipsa
Finisaje exterioare	Lipsa
Instalații	Lipsa

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	229.00	mp
Înălțime	4	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	126	Fișa nr.	30
----------------------------------	-----	-----------------	----

		Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			
Construcții	550	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice		lei/mpAd		lei/mp Ad	0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	550	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	550	lei/mpAd	X	229.00	mp +	0	125,950 lei
Ka =	26716.392	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)				
Va =	125,950	X	23,739.99	=	2,990,051,741 lei		
Var =	Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)						
Var =	270,540,338 lei						
ROTUND							
Var =			27,054	RON			
Var =			5,681	EURO		15.04.2019 1 euro = 4.7619 lei	

FISA TEHNICA NR.

2

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

Denumire obiectiv	MODUL COMERCIAL					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2060					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C2					
Depreciere estimată %	Dfiz %	73.2	Dfunc %	50	Dext %	50

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire pentru depozitare
Structura de rezistență	Profile metalice
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Planseu din profile metalice
Învelitoare	Azbo ciment
Închideri și compartimentari	Tabla cutată
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice
Pardoseli	Beton rotat
Finisaje interioare	Lipsa
Finisaje exterioare	Lipsa
Instalații	Lipsa

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	40.00	mp
Înălțime	3	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	126	Fișa nr.	30
---------------------------	-----	----------	----

		Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			
Constructii	695	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice		lei/mpAd		lei/mp Ad	0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	695	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	695	lei/mpAd	X	40.00	mp	+	0	27,800	lei
Ka =	26716.392	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
Va =	27,800	X	23,716.39	=	742,715,698	lei			
Var =	Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)								
Var =	49,761,952	lei							
ROTUND									
Var =	4,976	RON							
Var =	1,045	EURO							

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

3

**IMOBIL APARTINÂND
S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.**

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

ATELIER TAMPLARIE - FIERARIE

Denumire obiectiv						
Data PIF	1963					
Nr. inventar	1002					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C3					
Depreciere estimată %	Dfiz %	56,6	Dfunc %	25	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială
Structura de rezistență	Zidarie portanta din caramida
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Sarpanta din lemn
Învelitoare	Azbociment
Închideri si compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Metalice si din lemn
Pardoseli	Beton rotat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	302,00	mp
Înălțime	2,9	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	115	Fișa nr.	51, 52
---------------------------	-----	----------	--------

Constructii	680	lei/mpAd	Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			Total lei
			CORECTII			
Instalații electrice	12	lei/mpAd			lei/mp Ad	0
Instalații sanitare		lei/mpAd				0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd				0
Instalații încălzire		lei/mpAd				0
TOTAL	692	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0		0

Vi =	692	lei/mpAd	X	302,00	mp	+	0	208,984	lei
------	-----	----------	---	--------	----	---	---	---------	-----

Ka =	23747,221	fara TVA	coef de actualizare a preturilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--	--

Va =	208,984	X	23,747,22	=	4,962,789,233	lei
------	---------	---	-----------	---	---------------	-----

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var =	1,130,771,527	lei
-------	---------------	-----

ROTUND

Var =	113,077	RON
-------	---------	-----

Var =	23,746	EURO
-------	--------	------

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

4

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

Denumire obiectiv	HALA RK					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	1004					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C4					
Depreciere estimată %	Dfiz %	58.6	Dfunc %	25	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industriala -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industriala
Structura de rezistenta	Stalpi din beton armat
Fundația	Elevatii continue din beton

Acoperis	Chesoane din beton armat
Învelitoare	Membrana bituminoasa
Închideri si compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Metalice si din placi de geam
Pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	502.00	mp
Înălțime	8	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	107	Fișa nr.	5,6,7,8
----------------------------------	-----	-----------------	---------

			Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			Total lei
Constructii		lei/mpAd	CORECTII			
Instalații electrice	63	lei/mpAd			lei/mp Ad	0
Instalații sanitare	25	lei/mpAd				0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd				0
Instalații încălzire	120	lei/mpAd				0
TOTAL	848	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0		0

Vi =	848	lei/mpAd	X	502.00	mp	+	0	425,696	lei
Ka =	23747.221	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
Va =	425,696	X	23,747.22	=	10,109,096,991 lei				
Var =	Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)								
Var =	2,197,212,231 lei								
ROTUND									
Var =			219,721	RON					
Var =			46,142	EURO	16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei				

FISA TEHNICA NR.

5

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

CLADIRE GARAJ

Denumire obiectiv	
Data PIF	1963
Nr. inventar	1001
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C5

Depreciere estimată %	Dfiz %	53.6	Dfunc %	15	Dext %	30
-----------------------	--------	------	---------	----	--------	----

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială
Structura de rezistență	Zidarie portanta din caramida
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Sarpanta din lemn
Învelitoare	Tabla zincata
Închideri si compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Din lemn
Pardoseli	Beton rotat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	293.00	mp
Înălțime	2.9	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	115	Fișa nr.	51, 52
---------------------------	-----	----------	--------

Constructii	680	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice	12	lei/mpAd			0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	692	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata

Vi =	692	lei/mpAd	X	293.00	mp	+	0	202,756	lei
------	-----	----------	---	--------	----	---	---	---------	-----

Ka =	23533.215	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--	--

Va =	202,756	X	23,747.22	=	4,814,891,541	lei
------	---------	---	-----------	---	---------------	-----

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var =	1,329,295,254	lei
-------	---------------	-----

ROTUND		
Var =	132,930	RON
Var =	27,915	EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.		6		IMOBIL APARTINÂND			
				S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.			
				Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava			
Denumire obiectiv	HALA RTS						
Data PIF	1963						
Nr. inventar	1003						
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C6						
Depreciere estimată %	Dfiz %	58.6	Dfunc %	15	Dext %	20	

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P + E partial
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială
Structura de rezistență	Stalpi din beton armat
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Chesoane din beton armat
Învelitoare	Tabla zincată
Închideri și compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Metalice și din panouri rulante din izopan
Pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice , sanitare

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafața desfășurată	1,290.00	mp	S const. sol =	1080	mp
Înălțime	4	m			

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	107	Fișa nr.	19,20,21
---------------------------	-----	----------	----------

Constructii	520	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice	60	lei/mpAd			0
Instalații sanitare	35	lei/mpAd			0
Instalație ventilatie		lei/mpAd			
Instalații încălzire	55	lei/mpAd			0
TOTAL	670	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	670	lei/mpAd	X	1,290.00	mp	+	0	864,300	lei
Ka =	23747.221	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						

Va = 864,300 X 23,747.22 = 20,524,723,110 lei

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var = 5,778,120,050 lei

ROTUND		
Var =	577,812	RON
Var =	121,341	EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

7

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

CLADIRE REVIZIE TROLEIBUZ

Denumire obiectiv						
Data PIF	1987					
Nr. inventar	1007					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C7					
Depreciere estimată %	Dfiz %	52.08	Dfunc %	25	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială
Structura de rezistență	Stalpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperis	Chesoane din beton armat
Învelitoare	Membrana bituminoasă
Închideri și compartimentari	Caramida
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalice și din panouri geam
Pardoseli	Beton rolat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice, sanitare

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafața desfășurată	1,213.00	mp	S const. sol =	1213	mp
Înălțime	6	m			

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	107	Fișa nr.	5,6,7,8
----------------------------------	-----	-----------------	---------

Constructii	580	lei/mpAd
--------------------	-----	----------

Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata

CORECTII	Total lei
-----------------	------------------

Instalații electrice	60	lei/mpAd			0
Instalații sanitare	25	lei/mpAd			0
Instalație ventilatie		lei/mpAd			
Instalații încălzire	100	lei/mpAd			0
TOTAL	765	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	765	lei/mpAd	X	1,213.00	mp	+	0	927,945	lei
------	-----	----------	---	----------	----	---	---	---------	-----

Ka =	23747.221	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--	--

Va =	927,945	X	23,747.22	=	22,036,114,991	lei
------	---------	---	-----------	---	----------------	-----

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var =	5,543,854,809	lei
-------	---------------	-----

ROTUND		
Var =	554,385	RON
Var =	116,421	EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.	8	IMOBIL APARTINÂND
		S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.
Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava		

Denumire obiectiv	STATIE SPALARE					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2004					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C8					
Depreciere estimată %	Dfiz %	63.6	Dfunc %	15	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială
Structura de rezistență	Stalpi din beton armat
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperis	Chesoane din beton armat
Învelitoare	sarpanta lemn - tabla zincata
Închideri și compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Metalice
Pardoseli	Beton rotat
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice , sanitare

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	457.00	mp	S const. sol =	457	mp
Înălțime	6	m			

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	107	Fișa nr.	5,6,7,8
---------------------------	-----	----------	---------

			Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata		Total lei
Constructii	600	lei/mpAd	CORECTII		
Instalații electrice	60	lei/mpAd		lei/mp Ad	0
Instalații sanitare	25	lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire	100	lei/mpAd			0
TOTAL	785	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	785	lei/mpAd	X	457.00	mp	+	0	358,745	lei
Ka =	23747.221	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
Va =	358,745	X	23,747.22	=	8,519,196,798	lei			
Var =	Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)								
Var =	1,845,087,642 lei								
ROTUND									
Var =				184,509	RON				
Var =				38,747	EURO		16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei		

FISA TEHNICA NR.

9

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

RAMPA METAL

Denumire obiectiv						
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2021					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C9					
Depreciere estimată %	Dfiz %	86.6	Dfunc %	20	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	
Alte caracteristici specifice	Constructie speciala- rampa auto din metal
Structura de rezistență	doua grinzi din metal cu cale de rulare din tabla groasa
Fundația	stalpi din profile metalice
Acoperis	
Învelitoare	
Închideri și compartimentari	
Tâmplărie(uși, ferestre)	
Pardoseli	
Finisaje interioare	

Finisaje exterioare	
Instalații	

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	65.00	mp
Înălțime cca.	0.8	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	115	Fișa nr.	74
---------------------------	-----	----------	----

Constructii		710	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice			lei/mpAd	Constructie metalica	-200	13,000
Instalații sanitare			lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie			lei/mpAd			
Instalații încălzire			lei/mpAd			0
TOTAL	710	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	-200		13,000

Total lei corectie = corectie lei/mpAd x Sup.desfasurata

$$V_i = 710 \text{ lei/mpAd} \times 65.00 \text{ mp} + 13,000 = 33,150 \text{ lei}$$

$$K_a = 22641.113 \text{ fara TVA} \text{ coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)}$$

$$V_a = 33,150 \times 22,641.11 = 750,552,896 \text{ lei}$$

$$\text{Var} = V_a \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$$

$$\text{Var} = 56,321,489 \text{ lei}$$

ROTUND

$$\text{Var} = 5,632 \text{ RON}$$

$$\text{Var} = 1,183 \text{ EURO} \quad 16.04.2019 \quad 1 \text{ euro} = 4.7619 \text{ lei}$$

FISA TEHNICA NR.	10	IMOBIL APARTINÂND
		S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.
Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava		

Denumire obiectiv	DECANTOR					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2007					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C10					
Depreciere estimată %	Dfiz %	68	Dfunc %	25	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Amplasament	Zona industriala -Traian Vuia
Regim de înălțime	
Alte caracteristici specifice	Constructie speciala- semiingropata

Structura de rezistenta	pereti si radier din beton
Fundația	beton
Acoperis	
Învelitoare	
Închideri si compartimentari	
Tâmplărie(uși, ferestre)	
Pardoseli	
Finisaje interioare	peretii si radierul sunt etansati prin sclivisire
Finisaje exterioare	
Instalații	

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	92.00	mp	Volum cca. 300 mc
Înălțime	3	m	

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	108	Fișa nr.	136 A,B,C
----------------------------------	-----	-----------------	-----------

Construcții	183	lei/mp Ad	CORECTII		Total lei
Instalații electrice		lei/mp Ad	inaltimi mai > de 1 m	372	34,224
Instalații sanitare		lei/mp Ad	pentru fiecare 0,50 m		0
Instalatie ventilatie		lei/mp Ad	inaltime(4*93)		
Instalații încălzire		lei/mp Ad			0
TOTAL	183	lei/mp Ad	TOTAL CORECTII	372	34,224

Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata

$V_i =$	183	lei/mp Ad	X	92.00	mp	+	34,224	51,060 lei
---------	-----	-----------	---	-------	----	---	--------	------------

$K_a =$ 22641.113 fara TVA coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)

$V_a =$	51,060	X	22,641.11	=	1,156,055,230 lei
---------	--------	---	-----------	---	-------------------

$V_{ar} = V_a \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$

$V_{ar} =$	194,217,279 lei
------------	-----------------

ROTUND	
Var =	19,422 RON
Var =	4,079 EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

11

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

Denumire obiectiv	REZERVOR INGROPAT
Data PIF	1963
Nr. inventar	2001

CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C11					
Depreciere estimată %	Dfiz %	63.6	Dfunc %	20	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	Subsol
Alte caracteristici specifice	Construcție specială- semiingropată
Structura de rezistență	zidărie portantă din cărămidă
Fundația	continua din beton
Acoperis	placă din beton armat
Învelișuri	carton bituminat
Închideri și compartimentări	cărămidă
Tâmplărie(uși, ferestre)	metalică
Pardoseli	beton sclivisit
Finisaje interioare	precare
Finisaje exterioare	
Instalații	electrice

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafața desfășurată	44.00	mp
Înălțime	3	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	115	Fișa nr.	87,88
---------------------------	-----	----------	-------

Construcții	400	lei/mpAd	Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata		Total lei
			CORECTII	lei/mp Ad	
Instalații electrice	5	lei/mpAd			0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalație ventilație		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	405	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	405	lei/mpAd	X	44.00	mp	+	0	17,820	lei
------	-----	----------	---	-------	----	---	---	--------	-----

Ka =	22641.113	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--	--

Va =	17,820	X	22,641.11	=	403,464,634	lei
------	--------	---	-----------	---	-------------	-----

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var =	82,242,231	lei
-------	------------	-----

ROTUND		
Var =	8,224	RON
Var =	1,727	EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.	12	IMOBIL APARTINÂND				
		S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.				
Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava						
STATIE ALIMENTARE SI DEPOZIT CARBURANTI						
Denumire obiectiv						
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2008					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C12					
Depreciere estimată %	Dfiz %	58.6	Dfunc %	15	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Construcție specială- Depozitare combustibil
Structura de rezistență	caramida portanta
Fundația	continua din beton
Acoperis	sarpanta lemn
Învelitoare	tigla
Închideri și compartimentari	caramida portanta
Tâmplărie(uși, ferestre)	metalice
Pardoseli	beton sclivisit
Finisaje interioare	precare
Finisaje exterioare	precare
Instalații	electrice

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	66.00	mp
Înălțime	2.9	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	115	Fișa nr.	51,52
---------------------------	-----	----------	-------

				Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata	
Constructii	680	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice	12	lei/mpAd			0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	692	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	692	lei/mpAd	X	66.00	mp	+	0	45,672	lei
Ka =	23747.221	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						

Va = 45,672 X 23,747.22 = 1,084,583,078 lei

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var = 267,165,349 lei

ROTUND

Var = 26,717 RON

Var = 5,610 EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

13

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

Denumire obiectiv	RAMPA REVIZIE POARTA					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	2100					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C13					
Depreciere estimată %	Dfiz %	86.6	Dfunc %	20	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	
Alte caracteristici specifice	Construcție specială- rampa auto din beton cu canal de vizitare
Structura de rezistență	două grinzi din beton armat
Fundația	stalpi din beton armat
Acoperis	
Învelitoare	
Închideri și compartimentări	
Tâmplărie(uși, ferestre)	
Pardoseli	
Finisaje interioare	
Finisaje exterioare	
Instalații	

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafața desfășurată	64.00	mp
Înălțime cca.	0.8	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr. 115 Fișa nr. 74

Construcții	710	lei/mpAd
--------------------	-----	----------

Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata	
CORECTII	Total lei

Instalații electrice		lei/mpAd			0
Instalații sanitare		lei/mpAd			0
Instalație ventilație		lei/mpAd			0
Instalații încălzire		lei/mpAd			0
TOTAL	710	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	710	lei/mpAd	X	64.00	mp	+	0	45,440	lei
------	-----	----------	---	-------	----	---	---	--------	-----

Ka =	23533.215	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--	--

Va =	45,440	X	23,533.22	=	1,069,349,290	lei
------	--------	---	-----------	---	---------------	-----

Var = $Va \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$

Var =	80,243,971	lei
-------	------------	-----

ROTUND		
Var =	8,024	RON
Var =	1,685	EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

FISA TEHNICA NR.

14

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

CLADIRE ADMINISTRATIVA

Denumire obiectiv	CLADIRE ADMINISTRATIVA					
Data PIF	1963					
Nr. inventar	1005					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C14					
Depreciere estimată %	Dfiz %	64.8	Dfunc %	30	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industrială -Traian Vuia
Regim de înălțime	P+1E
Alte caracteristici specifice	Cladire industrială - Administrativa
Structura de rezistență	Zidarie portanta din caramida
Fundația	Elevații continue din beton
Acoperis	Sarpanta din lemn
Învelitoare	Tigla
Închideri și compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Din lemn
Pardoseli	Parchet, dusumele, mozaic
Finisaje interioare	Precare
Finisaje exterioare	Precare
Instalații	Electrice, sanitare, încălzire

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	216.00	mp
Înălțime	3	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	101	Fișa nr.	13
---------------------------	-----	----------	----

		Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			
Constructii	820	lei/mpAd	CORECTII		Total lei
Instalații electrice	60	lei/mpAd	cladiri cu un singur nivel	62	13,392
Instalații sanitare	45	lei/mpAd			0
Instalatie ventilatie	43	lei/mpAd			
Instalații încălzire	47	lei/mpAd			0
TOTAL	1015	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	62	13,392

Vi =	1015	lei/mpAd	X	216.00	mp	+	13,392	232,632	lei
Ka =	32075.629	fara TVA	coef de actualizare a preturilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)						
Va =	232,632	X	32,075.63	=	7,461,817,726 lei				
Var =	Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)								
Var =	1,287,014,321 lei								
ROTUND									
Var =			128,701	RON					
Var =			27,027	EURO		16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei			

FISA TEHNICA NR.

15

IMOBIL APARTINÂND

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

Str. Traian Vuia, nr. 5, mun. Suceava, jud. Suceava

CLADIRE GRUP SANITAR IMPEGATI

Denumire obiectiv						
Data PIF	1963					
Nr. inventar	1011					
CF/Nr. Cadastral	38891/5855-C15					
Depreciere estimată %	Dfiz %	64.8	Dfunc %	15	Dext %	30

A. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Amplasament	Zona industriala -Traian Vuia
Regim de înălțime	P
Alte caracteristici specifice	Cladire industriala - Administrativa
Structura de rezistenta	Zidarie portanta din caramida
Fundația	Elevatii continue din beton
Acoperis	Sarpanta din lemn
Învelitoare	Azbest ondulat
Închideri si compartimentari	Caramida
Tâmplărie(uși, ferestre)	Din lemn + PVC cu geam termopan
Pardoseli	Dusumele, mozaic, gresie
Finisaje interioare	Medii
Finisaje exterioare	Precare

Instalații	Electrice , sanitare, incalzire
-------------------	---------------------------------

B. ELEMENTE GEOMETRICE

Suprafata desfășurată	38.00	mp
Înălțime	3	m

C. ELEMENTE DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.	108	Fișa nr.	121 A,B
----------------------------------	-----	-----------------	---------

Construcții	593	lei/mpAd	Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata		Total lei
			CORECTII	lei/mp Ad	
Instalații electrice	40	lei/mpAd			0
Instalații sanitare	95	lei/mpAd			0
Instalație ventilatie		lei/mpAd			0
Instalații încălzire	79	lei/mpAd			0
TOTAL	807	lei/mpAd	TOTAL CORECTII	0	0

Vi =	807	lei/mpAd	X	38.00	mp	+	0	30,666 lei
------	-----	----------	---	-------	----	---	---	------------

Ka =	28787.475	fara TVA	coef de actualizare a prețurilor (Expertiza tehnică nr. 146/decembrie 2018)					
------	-----------	----------	---	--	--	--	--	--

Va =	30,666	X	28,787.48	=	882,796,708 lei
------	--------	---	-----------	---	-----------------

Var = Va x (1-Dfiz) x (1-Dfunc) x (1-Dext)

Var =	184,892,943 lei
-------	-----------------

ROTUND	
Var =	18,489 RON
Var =	3,883 EURO

16.04.2019 1 euro = 4.7619 lei

ROMCONTROL S.A. București – Departamentul Evaluări



Str. Polonă 16, București, Tel. +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87, Fax. +40-21-312.56.30, e-mail: evaluari@romcontrol.ro, www.romcontrol.ro

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE", Autor Corneliu Schiopu, Editura ROYAL București - 2010, pag. 199

S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A.

SUPRAFATA DE TRANSPORT

ADRESA: Str. Traian Vuia, nr. 5A, Mun. Suceava, jud. Suceava

PIF-1963

CF/NR. CAD. 38891/5855-C18

Sdc (mp)=	17244
-----------	-------

PLATFORMA BETONATA

Denumire	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost Euro / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice de corecție 2018 - 2019	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxD/E
Platforma betonata cu borduri si asfalt	PLTFBA	17.244,00	58,10	1,001,876,40	1,002	1,0030	1,0704	1,077,561,85
TOTAL PLATFORMA BETONATA								
			16.04.2019	1 EURO =	4.7619 LEI			
							CB (Euro) =	1,077,561,85
							CB (Lei) =	4,999,994,74
							CB (Euro fara TVA) =	905,514,16
							CB (Lei fara TVA) =	4,201,676,25

CALCULUL DEPRECIERII FIZICE NORMALE (Dfn):

Data PIF = 1963

Varsta efectivă a construcției = 55 ani

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

Ueprecierea fizica normala (Ufn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:

Varsta efectiva (Vef)-ani	deoarece:
55	
Deprecierea fizica normal (Dfn) =	61,00%
Interval de vechime ani conform Tabel nr. 18, subgrupa (1.6.2.1):	V1 50
	V2 55
Limitele în care se încadrează gradul de uzură fizică normală	D1 55%
	D2 61%

Pondere subsansambluri "Cladiri pentru invatamant)"cf. Normativ P135/99

1	Structura de rezistenta	Dfunc. =	Ddext. =
		100%	50%
Total Dfiz		61,00%	50%

Valoarea actualizata a amenajarii rezulta ca diferenta dintre Costul de Inlocuire Brut (CIB-fara TVA) si deprecierea totala (Dfiz, Dfunc si Dext)

Valoarea actuala (CIN) =	CIB - Dtotal =	LEI
	sau	EURO
		5
		23,75
		EURO/MP
		LEI/MP

ANEXA 2

GRILA CAPITALIZARII VENITURILOR (ABORDAREA PRIN VENIT)

METODA BAZATA PE VENIT				
Data evaluarii: 16/4/2019				
Adresa proprietatii: Mun. Suceava, str. Traian Vuia, nr. 5A, jud. Suceava				
Arii utile - suprafata inchiriabila (mp.)				
Arii:				
Spatii industriale				
Spatii depozitare				
Platforma depozitare				
Spatii birouri				
TOTAL:	8,485.35			
Venit brut potential:	Arie utila (mp.)	ERV (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
Spatii industriale	4,057.00	2.38	9,650	115,800
Spatii depozitare	431.00	1.80	770	9,240
Platforma depozitare	3,449.00	0.50	1,720	20,640
Spatii birouri	294.00	3.30	970	11,640
TOTAL:	8,231.00		13,110	€ 157,320
Neocupare medie stabilizata		(%)		€ per an
Neocupare		55.00%		€ 86,526
Cheltuieli operationale		(%)		€ per an
Taxe de proprietate		1.80%		2,832
Asigurari		1.00%		1,573
Nerecuperabile (cheltuieli neprevazute)		3.00%		4,720
TOTAL				€ 9,125
VENIT NET EFECTIV				€ 61,669
YIELD		12.00%		
Costuri reparatii si modernizari		0.00%		€ 0
VALOARE DE PIATA				€ 513,912
Valoare proprietate		513,912 Euro @ curs BNR:		4.7619 L/€
		2,447,000 Lei		

PROPRIETATI COMPARABILE PENTRU INCHIRIERE




Comparabile

SPATII ADMINISTRATIVE / BIROURI

Comparabila 1

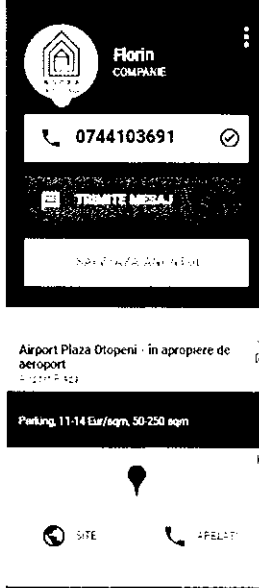
INCHIRIERE
Cladire birouri, servicii, comercial, central

1148774

2.700 EUR

1148774



Zona
Burdujeni
Suprafata utilă
360 m²

Zona Burdujeni

Suprafața utilă 360 m²

Se ofera la inchiriere cladire situata central formata din parter, etaj 1 si etaj 2. La parter sunt 110 mp open space cu vitrina si doua bai , la etajul 1 sunt 125 mp open space cu doua bai, la etajul 2 sunt 125 mp in care sunt doua bai, camera cu dusuri, camera centralei si un spatiu in forma de L. Cladirea este racordata la utilitati avand doua centrale pe gaz metan, una pentru parter si cealalta pentru etajele 1 si 2. Este dotata cu detectoare de fum si panouri solare pentru apa calda.

<https://homezz.ro/cladire-birouri-servicii-comercial-central-1148774.html>

Comparabila 2





Zona
Aeroport
Suprafata utilă
360 m²

Zona Industrială Valea Sucevei

Suprafața utilă 2500 m²

Se ofera la inchiriere spatii situate in Valea Sucevei cu suprafete cuprinse intre 500 si 2500 mp, pretabile pentru activitati de IT, Call Center, birouri, firma medicamente import-export, cabinete medicale, clinica, banci, servicii, productie, etc.. Toate utilitatile.

<https://homezz.ro/spatii-centrale-diferite-marimi-suceava-1092461.html>

Comparabila 3

INCHIRIERE

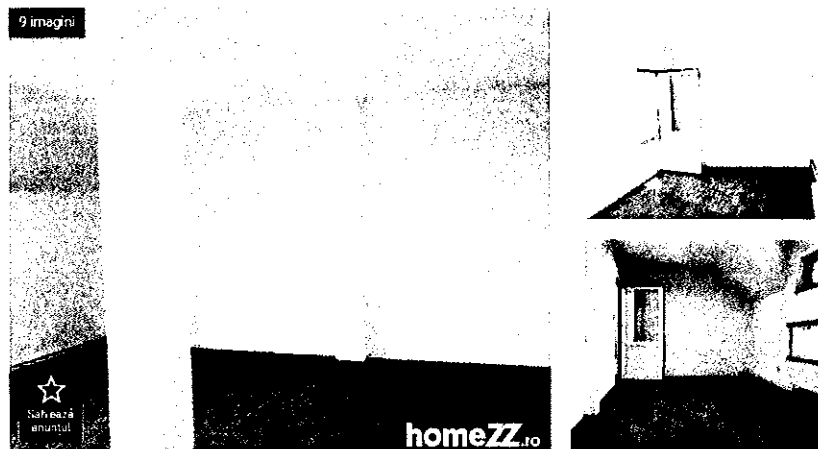
**De inchiriat - spatiu birouri - langa
Carefour - Dedeman!**

1.000 EUR

1061436

🏠

9 imagini

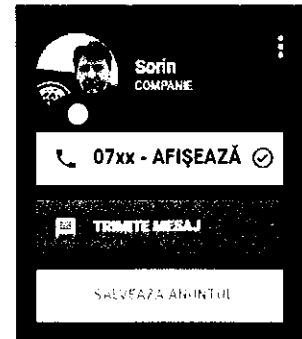


Zona

Central

Suprafata utilă

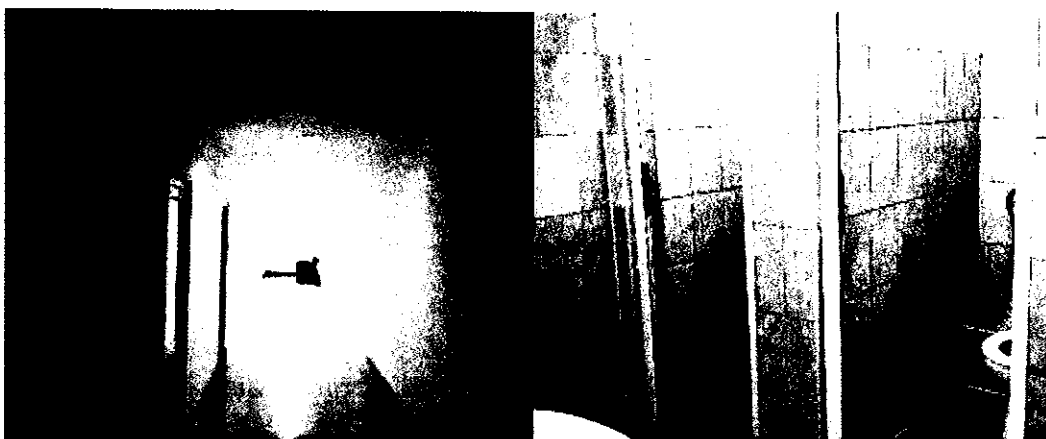
300 m²



Sorin
COMPANIE

TRIMITE MESAJ

De inchiriat - spatiu birouri - langa Carefour - Dedeman! 1.000 EUR



Zona Industrială Valea Sucevei

Suprafața utilă 300 m²

De inchiriat - spațiu birouri - lângă Carefour - Dedeman!

Aproximativ 300 mp, 6 birouri, un etaj întreg!

Toate condițiile! Curte pentru parcat mașinile! Gresie, faianta, parchet, centrala termică!

Pret pentru întreaga suprafață (tot etajul!) = 1000 euro fără TVA!

Detalii și vizionari: Sorin - 07278147187

<https://homezz.ro/de-inchiriat-spatiu-birouri-langa-carefour-dedeman-1061436.html>

Comparabila 4

INCHIRIERE
Inchiriez hala la iesire din Suceava Itcani
1496222
3 EUR
0741362232
TRIMITE MESAJ
homeZZ.ro
Zona Itcani Suprafata utila 2100 m²

Hala este situata la iesire din Suceava spre Mitocul Dragomirnei si are utilitati. Hala poate fi folosita pentru depozitare, productie si birouri. Se poate compartimenta. Pentru mai multe detalii sunati.

<https://homezz.ro/inchiriez-hala-la-iesire-din-suceava-itcani-1496222.html>

Comparabila 5

INCHIRIERE

Spatii de inchiriat langa iulius mall suceava

1669040

4 imagini

Zona **Burdujeni** Suprafata Utila **250 m²**

2,60 EUR

Oferim spre inchiriere in apropierea Iulius Mall Suceava:

- 2 camere cu suprafata individuala de 12mp excelente pentru birouri;
- 120 mp Et.1 si 130mp Et.2 spatii birouri sau spatiu expozitional, pe doua niveluri, fiecare nivel dispunand de grup sanitar propriu si fiind contorizat din punct de vedere termic si electric individual;
- 400 mp hale / magazine, cu suprafete cuprinse intre 200mp si 50mp;
- 1000 mp platforma betonata.

Energie electrica 220V si 380V, apa curenta.

Ideal pentru birouri, depozitare, comert en-gros, dezmembrari auto, showroom de prezentare, etc, beneficiind de suprafete de parcare generoase.

Foarte bine positionat, cu iesiri facile catre soseaua de centura a Sucevei - Ardeal, Ucraina-vama Siret sau Botosani, Iasi, Bucuresti.

<https://homezz.ro/spatii-de-inchiriat-langa-iulius-mall-suceava-1669040.html>

Comparabila 6





Sorin

TRIMITE MESAJ

Spațiu Industrial, Burdujeni

Hala cu birouri - de inchiriat burdujeni

5.500 EUR

ID 853899

Spații Industriale|2532 m²
Suceava, Suceava / Burdujeni





Zona Burdujeni
Suprafața utilă 2532 m²

De inchiriat!

Hala din caramida, Suceava!

2532 mp din care 240 mp birouri!

Acces cu tir!

Cu rampa de incarcare, 4 usi acces spre rampa.

Înălțime: maxim 6 m, hala este compartimentată cu pereți din caramida în 10 încăperi individuale, unele de 276 mp, de 130 mp, de 45 mp. Pereții exteriori sunt din caramida plină, în unele zone au grosimea de 80 cm iar în altele (pe lateralele clădirii) de 29 - 25 cm. În zonele unde zidul este de 25 cm pereții au fost izolați cu polistiren de 10 cm și au fost tencuiți cu tencuială decorativă.

La birouri accesul se face pe o a cincea ușă, în partea opusă rampei.

Pentru birouri există două centrale termice pe gaz ce asigură încălzirea. Birourile sunt compartimentate în 5 încăperi și au amenajate două băi de serviciu.

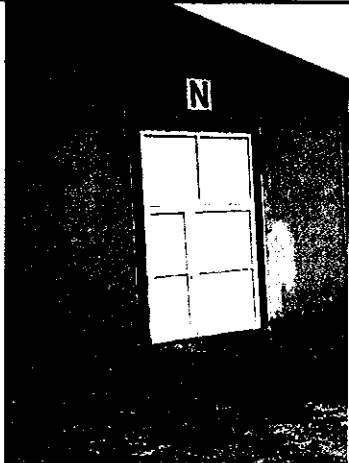
Pret: 5500 euro/lună!

Pentru detalii și vizionari: 0727817187

<https://homezz.ro/hala-cu-birouri-de-inchiriat-burdujeni-853899.html>

SPATII DEPOZITARE

Comparabila 1




300 €

Trimite mesaj

0722 992 988

Suceava judet Suceava
Vezi pe hartă



Radu

Anunțurile utilizatorului

Hala/depozit/garaj de închiriat in Burdujeni Suceava

Hala/depozit/garaj de închiriat in Burdujeni Suceava

Suceava, judet Suceava Adaugat de pe telefon La 17:35, 1 aprilie 2019, Numar anunt: 170802347

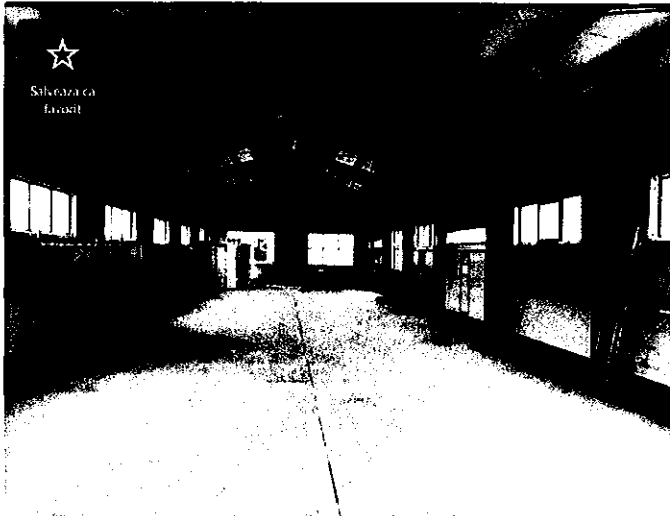
[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**
Suprafata utila **100 m²**

Închiriez spațiu hala-depozit- garaj reparații auto in Burdujeni, Suceava. Dimensiuni 6 x 15 cu înălțime 5 m. Usa mare acces 4x 4. Contor propriu, curent 220 și 380. Iluminat natural bun și proiectoare laterale. Garajul se afla in zona industrială (fostul abator Burdujeni) in curte privată (acces cu telecomanda) securizata cu 24 camere video.

<https://www.olx.ro/oferta/hala-depozit-garaj-de-inchiriat-in-burdujeni-suceava-IDbyFuz.html#a40663a6e0;promoted>

Comparabila 2




3,50 €
Negociabil

Trimite mesaj

0744 531 024

Suceava judet Suceava
Vezi pe hartă



Cristi

Anunțurile utilizatorului

Închiriez hala

Închiriez hala

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon* La 15:39, 12 aprilie 2019, Numar anunt: 180428951

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

Oferit de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**
Suprafata utila **350 m²**

Închiriez hala noua sau suprafete între 120mp-350mp, in Itcani str Grigore Alexandru Ghica. apa, canalizare, gaz, 380 v. Acces tir. Dacă se ia toată hala prețul se negociază.
<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-IDcd3On.html#a40663a6e0;promoted>

Comparabila 3



1,80 €

Negociabil

Trimite mesaj

0746 479 105

Inchiriez spatiu 220mp hala in burdujeni pt depozit atelier service et

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon* La 12:00, 13 aprilie 2019, Numar anunt: 181821589

Îmi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



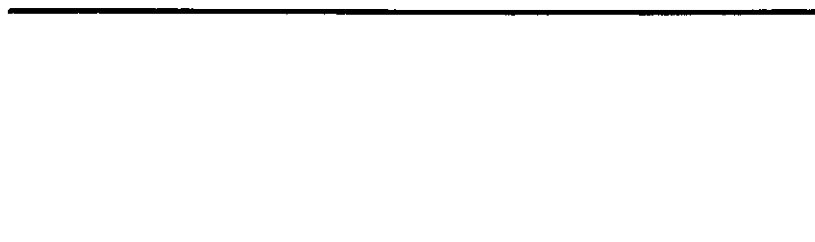
Actualizeaza anuntul

Proprietar **Inchiriere**
Suprafata utila **220 m²**

Inchiriez spatiu de 220 mp pentru diferite activitati. Hala are usa mare pentru acces tir. Curent 220v 380v, apa, grup sanitar, birou. Spatiul se afla la 1km de omv spre plopeni. Pentru mai multe detalii sunati la nr de tel 746 - arata telefon - .

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spaiu-220mp-hala-in-burdujeni-pt-depozit-atelier-service-et-IDciU6h.html#a40663a6e0>

Comparabila 4



2 €
Negociabil

Trimite mesaj

0744 230 904

Inchiriez spatiu 210mp hala depozitare,atelier,service

Suceava, judet Suceava Adaugat La 20:31. 26 martie 2019. Numar anunt: 126073947

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Tip anunt

Proprietar

Tip de proprietate

Inchiriere

Suprafata teren

220 m²

Inchiriez spatiu de 220mp se poate destina ca service , spatiu depozitare , service auto etc.CU BIROU curent trifazat, grup sanitar. spatiul se afla in Burdujeni, inainte de linda ecotil pe partea dreapta la 30m de soseaua suceava botosani. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta telefonic la nr de tel 744 - arata telefon -

Suceava, judet Suceava
Vezi pe harta



sapy

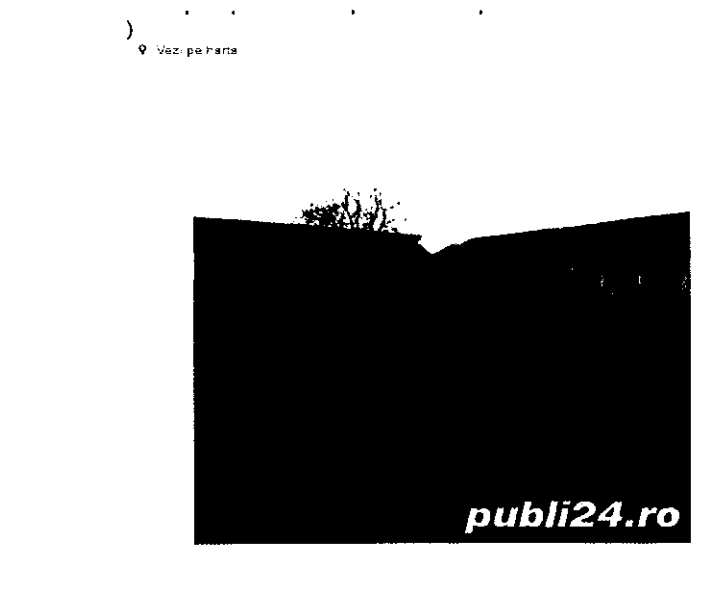
Profilul utilizatorului

Anunturile utilizatorului

Raportaza

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-210mp-hala-depozitare-atelier-service-ID8vZAL.html#a40663a6e0>

Comparabila 5



Vezi pe harta

076

Mesaj



vizualizat: 273

Raportaza



FD

Vezi



Distribu



Specificatii

Suprafata terenului 12000,0 m²

Suprafata utila 1140,0 m²

Suprafata construita 1140,0 m²

Incalzire altele

Descriere Imobiliare

doua cladiri-hala productie 413mp (si 2 birouri) grajd 726mp+magazie180mp,curte 12000mp, totul ingradit in Adancata la asfalt,pot fi folosite la orice activitate,12km de Suceava. , suprafata utila: 1140, suprafata totala: 12000, suprafata construita: 1140

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/ofere-spre-inchiriere-spatii-productie-depozite-1140mp-cu-12000-mp-curte-teren/7b0160727f616b5f.html>

Comparabila 6

romimo.ro Contul meu Favorite Agents Ajutor Adauga anunt

Romimo.ro Anunturi imobiliare De inchiriat Spatii de inchiriat

Inchiriere depozit +parcare+acces la sosea pretabil productie sau activitati curierat
Suceava, Suceava

6 000 EUR

0786771592

Messa Fa oferta

Vizualizare 3D

Rasoleasa

Cojocatu Florin
Inchiriere imobiliare

Unasari!

Distribuie anuntul pe

Facebook Twitter WhatsApp Messenger

© Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Specificatii

Specificatii

Suprafata terenului34000,0 m²

Suprafata utila25000,0 m²

Suprafata construita9000,0 m²

Numar camere6

Anul constructiei2007

Stadiul constructieiFinalizat

Incalzirealtele

Numar nivele2

Locuri parcare80

Descriere

Inchiriez depozit+birouri+ parcare in suprafata de 34000 mp cu toate utilitatile pretabil productie sau activitate de distributie, curierat, incalzire: Centrala proprie, Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 2, numar camere: 6, numar loc de parcare: 80, suprafata utila: 25000, suprafata totala: 34000, suprafata construita: 9000, anul constructiei: 2007

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-depozit-parcare-acces-la-sosea-pretabil-productie-sau-activitati-curierat/780862757e6f6157.html>

SPATII INDUSTRIALE

Comparabila 1

Prezentare generala



1 800 € /luna
2 €/m²

Petru

- Suprafata construita (m²): 800 m²
- Suprafata teren (m²): 800 m²
- Suprafata utila (m²): 600
- Tip proprietate: Industrial
- Stare: utilizat
- Anul constructiei: 2000
- Orientare: sud

Descriere anunt

Agentia imobiliara Roma va ofera spre inchiriere:

-hala industrială

-localizare: centura Scheia

-suprafata 725mp

-50/14,5 m

-pardoseala epoxilica

<https://www.storia.ro/oferta/hala-centura-scheia-IDazaO.html#a829b4d315>

Comparabila 2

Hala Industrială 3000 mp cu platforma betonată

📍 Suceava (Județ): Suceava

6 000 € /luna
2 €/m²



Petru
0 741 136 251

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (D)
Storia.ro (2016517) si es don sa obtin mai
informati inainte de a efectua o viză
Multumesc!

Adminstrator, agentia este S.C. DLA Online
Services S.R.L. - Storia.ro

[Vreau sa primesc oferte similare](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generala

- Suprafata construita (m²): 3 500 m²
- Suprafata teren (m²): 500 m²
- Suprafata utila (m²): 3000
- Tip proprietate: Industrial
- Stare: utilizat
- Anul constructiei: 2000
- Orientare: sud

Descriere anunt

Agentia imobiliara Roma va ofera spre inchiriere:

- hala situata in Burdujeni zona Cetate
- suprafata 3000 mp
- platforma betonata
- chirie lunara 6000 euro

<https://www.storia.ro/oferta/hala-industriala-3000-mp-cu-platforma-betonata-IDazbf.html#a829b4d315>

Comparabila 3



2,50 €

Negociabil

Trimite mesaj

0748 437 024

Falticeni, judet Suceava
Vezi pe harta



alex

Proprietar | Activat la 21.12.18

Anunturile utilizatorului

Hala de închiriat cu utilități 180mp și 600mp teren betonat acces TIR

Burdujeni Suceava *Adaugat de pe telefon La 11:03, 10 aprilie 2019, Numar anunt: 166275017*

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

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**
Suprafata utila **180 m²**

Ofer spre închiriere

-hala 180mp +600mp teren betonat

Prețul este doar pentru hala

-acces tir

<https://www.olx.ro/oferta/hala-de-inchiriat-cu-utilitati-180mp-si-600mp-teren-betonat-acces-tir-IDbfFJ7.html#f57544eced>

Comparabila 4



400 €

Trimite mesaj

0746 209 999

Suceava, judet Suceava
Vezi pe harta



Tudor

Proprietar | Activat la 12.02.19

De inchiriat Spatiu strada Traian Vuia SUCEAVA

Suceava, judet Suceava Adauga de pe telefon La 20:16, 16 martie 2019, Numar anunt: 176579088Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Vanzare/Inchiriere	<u>Inchiriere</u>
Suprafata utila	400 m²		

Ofer spre inchiriere spatiu comercial ultracentral SUCEAVA , cu deschidere la intersectia strazilor Traian Vuia cu Serpentine (Str. Nicolae Labis) compus din :

- Spatiu 20 mp cu grup sanitar .
- platforma 400 mp (pavele + beton)

Utilitati : - Apa

- Curent trifazat si normal

Principalul avantaj fiind vadul comercial datorat traficului intens de pe strada Traian Vuia (250 masini pe zi)

Pret chirie : 400 €

<https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-strada-traian-vuia-suceava-IDbVUhO.html>

Comparabila 5

Inchiriez Hala industrială - Gara Itcani

Suceava, Suceava Acum 4 săptămâni **1.000 EUR**

Zona Itcani

Tip tranzacție Inchiriere

Tip Industrial

Suprafața utilă (m²) 600

Compartimentare Decomandat

Hala industrială de vanzare – zona garii Itcani

Suprafata hala: 600 mp

Suprafata totala teren: 800 mp

Accesul se face direct din strada

Curent: putere instalata 50 kwh

Apa: hidrofor

Canalizare: fosa.

<https://lajumate.ro/hala-industrială-gara-itcani-8163707.html>

Comparabila 6



3,50 €

Netron

Trmite mesaj

0744 531 024

Suceava judet suceava



Cristi

Anunturile utilizatorului

Închiriez hala

Alte anunturi ale utilizatorului

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 15:39, 12 aprilie 2019, Numar anunt: 180428951*

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

Suprafata utila **350 m²**

Închiriez hala noua sau suprafete între 120mp-350mp, in Itcani str Grigore Alexandru Ghica. apa,canalizare,gaz, 380 v. Acces tir. Dacă se ia toată hala prețul se negociază.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-IDcd3On.html#9025b4e42c;promoted>

Comparabila 7



160 €

Contact prin Storia.ro

0744 103 691
0741 225 900

Suceava judet Suceava



Agora Imobiliare

Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatii Itcani si utilaje.

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

Suprafata utila **40 m²**

Inchiriez 240 mp spatiu, zona Itcani, etaj unu, sectie croitorie inclusiv masini de cusut Formax simple si speciale, presa de calcat, etc. la pretul de 3 euro/mp + TVA. Inchiriez 40 mp din care 20 mp cu vitrina, 20 mp depozit, la parter la pretul de 4 euro+TVA. Inchiriez 100 mp etaj 2 la pretul de 3 euro+TVA Anunturi publicate de: Agora Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatii-itcani-si-utilaje-IDbIZQk.html#c4863c58cc>

INFORMATII DE PIATA – STUDII FACUTE DE FIRME SPECIALIZATE

INFORMATII DIN PIATA Revista ANEVAR “VALOAREA” – Decembrie 2018

INFORMAȚII DIN PIATĂ Q3 2018

CBRE România			
Segment de piață	Bucurest	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime rent: 18.5 central: 14.5 - 17 semicentral: 13.5 - 16.5 periferie: 9 - 12	11 - 14	8 - 12
Rata medie de neocupare (%)	8%	5 - 10%	n/a
Rata de capitalizare (%) *	7.25%	8% - 9%	9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6.50%	7.5% - 8%	8% - 9%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4 - 4.25 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.5 - 4 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,3 - 4 în funcție de suprafață	2.50 - 3.50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	2.0%	2 - 5%	n/a
Rata de capitalizare (%) *	8.00%	8.00% - 9.00%	9.00% - 10.00%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2018

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	10.00%	Timișoara, Iași	n.a.	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.15%-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	8.0% - 9.5%					
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	55 - 70	produse primare	30 - 40	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	40 - 50	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centrele din țară	8.5-9.5%
		produse secundare	8.0-9.5%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.15-4.25	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.00
		> 3,000 mp	4.15-4.25	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	8%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	8%		
				Iași, Constanța	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.75-9.00-%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.5-10.5%

INFORMAȚII DIN PIATĂ Q3 2018

▷ Darian DRS			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12.5 - 15 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 5% Brașov: 8% Timișoara: 5% Constanța: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 9.00 - 9.50%	clasa A: 9 - 10.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 9.50 - 10.50%	clasa B: 9.5 - 11.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 10 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brașov: 12 - 20 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 12 - 20	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 22 Pitești: 10 - 22 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.25 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8.50 - 9.50%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3 - 4.5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 2.5 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 3.5 Craiova: 3 - 4 Târgu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 12 - 17%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective

Rate de capitalizare recomandate de analiștii imobiliari:

Nr. crt.	Denumire analist imobiliar	Tipul spațiului	Rată de capitalizare	Chirie contractuală medie în orașe secundare (euro/mp)
1.	CBRE România	Spații de birouri	8– 10%	8 – 12
		Spații industriale	8 – 10 %	2,50 – 3,50
		Spații comerciale / depozit	7,5 - 9 %	20 – 25
2.	COLLIERS INTERNATIONAL	Spații de birouri	8 – 9 %	8 – 12
		Spații industriale	8,75 – 10,5 %	3,75 – 4
		Spații comerciale / depozit	8,5 – 9,5 %	15 – 30
3.	DARIAN DRS	Spații de birouri	9 – 11 %	7 – 12
		Spații industriale	9,5 – 11 %	2,5 – 4
		Spații comerciale / depozit	9 – 10,5 %	10 – 25

Raportat la nivelul municipiului Suceava, zona Traian Vuia (zona de amplasament TASA Suceava), coroborat cu analiza pieței specifice proprietății analizate, evaluatorul recomandă următorii parametri de analiză imobiliară:

Nr. crt.	Tipul spațiului	Rată de capitalizare	Chirie contractuală medie (euro/mp)
1.	Spații de birouri	8,5 – 10 %	4,5 – 5
	Spații industriale	8,5 – 11 %	2,25 – 2,50
	Spații comerciale / depozit	9 % - 10%	2,50 – 2,80

ANEXA

DOCUMENTE



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

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 1360 din 19.12.2017

Către,
SC Romcontrol SA
B-dul George Enescu nr. 2, bl. 7 Suceava

Prin prezenta vă facem cunoscut faptul că Primăria municipiului Suceava dorește obținerea finanțării nerambursabile pentru proiectul " Sistem integrat de transport public ecologic în Municipiul Suceava în cadrul P.O.R. 2014-2020, Axa Prioritară 4."

În acest sens solicităm întocmirea unui raport de evaluare în vederea stabilirii valorii imobilelor situate în Suceava str. Traian Vuia nr. 5 conform anexelor la prezenta adresă.

Menționăm faptul că evaluarea trebuie întocmită de un expert ANEVAR conform legislației în vigoare: Hotărârea nr. 353/2012 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.



Director Executiv
Camelia Damian



ȘEF SERVICIU
Floarea Turcanu



**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

Serviciul Integrare Europeană și Strategii de Dezvoltare

Nr. 419 din 11/12/2017

APROB,

VICEPRIMAR
LUCIAN HĂRSOVSCIU

REFERAT

privind aprobarea realizării raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii imobilelor situate în str. Traian Vuia nr. 5 A, pentru obținere finanțare nerambursabilă proiect "Sistem integrat de transport public ecologic în Municipiul Suceava" în cadrul P.O.R. 2014–2020, Axa Prioritară 4

Date generale

Primăria municipiului Suceava pregătește documentația suport pentru Cererea de Finanțare prin care va fi solicitată finanțare nerambursabilă din partea Uniunii Europene în vederea implementării unui proiect privind "Sistem integrat de transport public ecologic în Municipiul Suceava" în cadrul Axei Prioritare 4 "Sprijinirea dezvoltării urbane durabile", Prioritatea de Investiții 4.1 „Mobilitate urbană durabilă”.

În conformitate cu reglementările și normativele în vigoare privind modul de întocmire a documentațiilor tehnico-economice aferente investițiilor publice și în concordanță cu cerințele impuse de organismele finanțatoare pentru selectarea proiectelor și pentru acordarea de finanțare nerambursabilă prin POR 2014 2020, Axa Prioritară 4 "Sprijinirea dezvoltării urbane durabile", elaborarea documentației tehnico-economice pentru obținerea finanțării este o condiție obligatorie pentru obținerea finanțării în cadrul acestui program.

Proiectul vizează crearea unui sistem de transport public în Municipiul Suceava eficient, ecologic și modern, care să conducă la reducerea cantităților de CO₂ și emisii poluante deversate în atmosferă, reducerea numărului de autoturisme în trafic, creșterea numărului de persoane care utilizează transportul în comun cu impact asupra fluidizării traficului rutier. În acest context, proiectul cuprinde 3 componente majore:

- a) Infrastructură: construirea unei autobaze moderne, modernizare stații de transport public, stații de încălzire, modernizare infrastructură rutieră utilizată pentru transportul public de călători;
- b) Mijloace de transport: achiziția de autobuze electrice;

c) Sistem de management al traficului: sistem centralizat e-ticketing, sistem informare a călătorilor, sistem de supraveghere video, dispecerat.

În conformitate cu Ghidul solicitantului Axa 4, Prioritatea de Investiții 4.1 „Mobilitate urbană durabilă”, cheltuielile pentru achiziția terenului și/sau construcțiilor necesare pentru realizarea obiectivului sunt eligibile în cuantum de 10% din valoarea proiectului.

Condiția de eligibilitate a acestor cheltuieli este ca raportul de expertiză pentru stabilirea valorii imobilului să fie realizat de către un expert acreditat ANEVAR.

Având în vedere importanța proiectului, vă solicităm aprobarea pentru realizarea raportului de expertiză în vederea stabilirii valorii imobilului din str. Traian Vuia nr. 5 A, unde va fi amenajată autobaza (sediu, stație ITP, stație încărcare) pentru proiectul "Sistem integrat de transport public ecologic în Municipiul Succava".

Șef Serviciu
Dan Dura



G.M/1 ex.

Programul Operațional Regional 2014-2020

Guidul Solicitantului - Condiții specifice de accesare a fondurilor în cadrul apelului de proiecte cu numărul POIR/2017/414
Anexa 4.

În această sub-categorie sunt incluse cheltuielile efectuate pentru cumpărarea terenuri/exproprieri, în conformitate cu prevederile din Hotărârea Guvernului nr. 399/2015.

Valoarea terenurilor achiziționate, se va stabili pe baza evaluării efectuate de un expert ANEV, (conform legislației în vigoare: Hotărârea nr. 353/2012 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor).

Cheltuielile sub-categoriei 34 - Cheltuieli pentru achiziția terenului cu sau fără construcții cumulate cu cele ale categoriei 3 - Cheltuieli cu achiziția imobilelor deja construite, sunt eligibile în limita a 10% din valoarea totală eligibilă a proiectului.

✓ **Sub-categoria 38 - Cheltuieli pentru amenajarea terenului**

În această sub-categorie sunt incluse cheltuielile efectuate la începutul lucrărilor pentru pregătire amplasamentului și care constau în demolări, demontări, dezafectări, defrișări, cheltuieli pentru colectare, sortare și transport la depozitele autorizate al deșeurilor rezultate, sistematizări pe verticală, accesuri/alei/drenuri/rigole/canale de scurgere, ziduri de sprijin, drenaje, epulzment (exclusiv cele aferente realizării lucrărilor pentru investiția de bază), lucrări pentru pregătire amplasamentului, cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților (devieri rețele de utilități din amplasament).

✓ **Sub-categoria 39 - Cheltuieli cu amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială**

În această sub-categorie sunt incluse cheltuieli efectuate pentru lucrări și acțiuni de protecție mediului și aducerea la starea inițială, inclusiv pentru refacerea cadrului natural după terminarea lucrărilor, precum plantare de copaci, reamenajarea spațiilor verzi, lucrări/acțiuni pentru protecție mediului.

În această sub-categorie pot fi incluse cheltuielile aferente activității de plantare de alinamente de arbori și arbuști (activitatea 2, categoria C).

➤ **Categoria 13 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului**

✓ **Sub-categoria 40 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului**

În această sub-categorie sunt incluse cheltuieli aferente asigurării cu utilitățile necesare funcționării obiectivului de investiție precum: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații, drum de acces, care se execută pe amplasamentul obiectivului de investiție delimitat din punct de vedere juridic, ca aparținând obiectivului de investiție, precum și cheltuielile aferente racordării la rețelele de utilități.

➤ **Categoria 14 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică**

În cazul proiectelor ce cuprind doar lucrări de construcții sau atât lucrări de construcții, cât și achiziționarea de echipamente și/sau mijloace de transport sau servicii de modernizare a tramvaielelor, cheltuielile cumulate pentru proiectare și asistență tehnică constituite din sub-categoriile 42, 43, 44, 45 și 46 sunt eligibile în limita maximă de 10% din valoarea cheltuielilor eligibile cumulate finanțate în cadrul Categoriei 6 - Cheltuieli cu achiziția de mijloace de transport și a Categoriei 15 - Cheltuieli pentru investiția de bază.

În cazul proiectelor ce vizează doar achiziționarea de echipamente și/sau mijloace de transport sau modernizarea tramvaielelor, cheltuielile cumulate pentru proiectare și asistență tehnică constituite din sub-categoriile 42, 43, 44, 45 și 46 sunt eligibile în limita maximă de 5% din valoarea cheltuielilor eligibile cumulate finanțate în cadrul Categoriei 6 - Cheltuieli cu achiziția de mijloace de transport și a Categoriei 15 - Cheltuieli pentru investiția de bază.

✓ **Sub-categoria 42 - Studii de teren**

COM. CAD. SUCCEAVA
COM. TABULAR. C/2244 II 3751
PLANUL CADASTRAL
PLANUL NR. 1/1848/1994

JUDEȚUL SUCEAVA
UTA Suceava
SIRUTA 146372
TRAFIZ. L-35-17-D-a-1-1

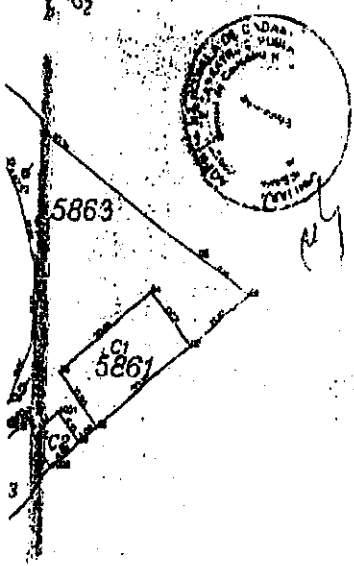
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Situat în cartierul nr. Suceava, Str. Traian Vuia, nr. 4, jud. Suceava
PROPRIETAR: S.C. Transporturi Auto S.A., Str. Traian Vuia, nr. 7, jud. Suceava
SCARA: 1:1000 și 1:2880

Proces verbal de recepție nr. 1566 din 15.09.2005

Înregistrat în R. ... din ... anul ...
Către conținutul cu oximolul din arhiva D.C.P.I.
Data ...
Data ...

RECEPȚIONAT
ACȚIUNARĂ DE CADASTRU
MUNICIPALITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ SUCEAVA
Nr. înreg. ... data ...
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Subinginer,
FLORESCU VALENTIN



Nr. Crt.	Denumire	Nr. Inventar	Suprafata (mp)
C1	Magazie Menajerie	2103	229
C2	Modul comercial	2060	49
C3	Atelier timpărie-florarie	1002	302
C4	Hală RK	1004	302
C5	Clădire garaj	1001	293
C6	Hală RTS	1003	1080
C7	Clădire revizie rotoibuz	1007	1213
C8	Stație spălătorie	2004	457
C9	Rampă metal	2021	65
C10	Decantor	2007	92
C11	Rezervor îngropat	2001	44
C12	Stație alimentare și depozit carburanți	2008	66
C13	Rampă revizie poartă	2100	84
C14	Clădire administrativă	1005	108
C15	Clădire grup sanitar împregiat	1011	38
C16	Punct PSI	2101	1
C17	Stație recreare SO3	2102	14
ST 18	Suprafata de transport	2002, 2019, 2020, 2065	17244

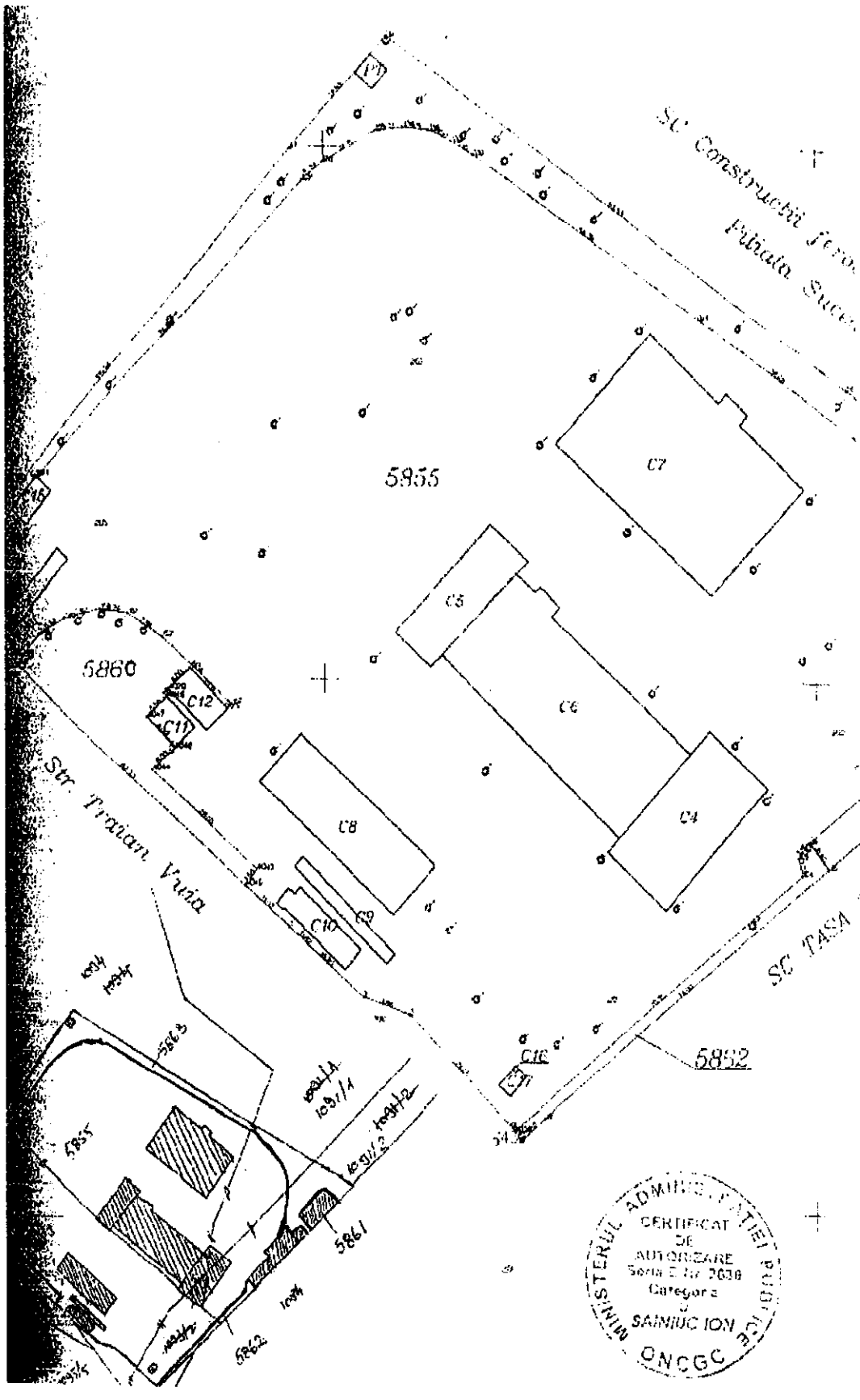
NOTA:

- P.f. 1093/1 din C/2244 a com. cad. Suceava, p.f. 1094 din C/II a com. cad. Suceava, p.f. 1093/2, 1091/2 și 1091/1 toate din CF 3751 a com. cad. Suceava și schimbă configurația și suprafețele între ele (toate având același proprietar tabular (STATUL ROMÂN);
- Din o parte a p.f. 1091/1 s-a format p.c. 5855, p.c. 5861 și p.v. 5860, 5862 și 5863;
- P.c. 5855, p.c. 5861 și p.v. 5860, 5862 și 5863 nou formate în suprafața totală de 25435mp sunt proprietatea Statului Român în Administrarea Primăriei municipiului Suceava;
- Pe p.c. 5855 sunt amplasate construcțiile C2-C17 și calea de acces ST 18 evidențiate în tabelul de mai sus sunt proprietatea SC TRANSPORTURI AUTO SA SUCEAVA conform Procesului verbal de Adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr. 45991 din 28.10.2004
- Pe p.c. 5861 se află amplasată construcția C1 evidențiată în tabelul de mai sus proprietatea SC TRANSPORTURI AUTO SA SUCEAVA conform Procesului verbal de Adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr. 45991 din 28.10.2004; Prezentul plan înlocuiește documentația înregistrată la D.C.P.I. nr. 15226/23.08.2005.

SITUAȚIA

STARE VECHIE					STARE NOUA							
Nr. para.	Cul. fol.	Suprafata			Nr. parcela	Cul. fol.	NUMELE PROPRIETARULUI	Suprafata			TOTAL	
		Ha	Ari	Mp				Ha	Ari	Mp		
1093/1	N				5855	Cc	Statul Român - pt. teren	01	16	23		
1094	N				5860	N	SC TRANSPORTURI AUTO SA SUCEAVA - pt. constructii	06	07	82		
1093/2	N				5861	C		02	02	29		
1091/1	N				5862	N		00	01	97		
1091/2	N				5863	N		09	26	54		
					1093/1	N	Rămân în vechiul CF				82	54
					1094	N	Rămân în vechiul CF					
					1093/2	N	Rămân în vechiul CF					
					1091/1	N	Rămân în vechiul CF					
					1091/2	N	Rămân în vechiul CF					

Localitatea Suceava.





8919758

Carte Funciara Nr. 38891 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6122
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 17491 Suceava

Adresa: Loc. Neidentificata, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD. 5855	21.623	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.2	CAD: 5855-C2	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	modul comercial de 40 mp
A1.3	CAD: 5855-C3	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	altei templei -bibliarie de 307 mp
A1.4	CAD: 5855-C4	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	hala RK de 502 mp
A1.5	CAD: 5855-C5	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	cadre garaj de 293 mp
A1.6	CAD: 5855-C6	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	hala RT5 de 1080 mp
A1.7	CAD: 5855-C7	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	cadre revizie trotinetuz de 1213 mp
A1.8	CAD: 5855-C8	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	statie spalatorie de 457 mp
A1.9	CAD: 5855-C9	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	rampa metal de 65 mp
A1.10	CAD: 5855-C10	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	decantor de 92 mp
A1.11	CAD: 5855-C11	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	rezervor ingropat de 44 mp
A1.12	CAD: 5855-C12	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	statie alimentare si depozit carburanti de 66 mp
A1.13	CAD: 5855-C13	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	rampa revizie poarta de 64 mp
A1.14	CAD: 5855-C14	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	cladire administrativa de 108 mp
A1.15	CAD: 5855-C15	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	cladire grup sanitar impagat de 38 mp
A1.16	CAD: 5855-C16	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	punct PSI de 1 mp
A1.17	CAD: 5855-C17	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	statie redresare SO3 de 14 mp
A1.18	CAD: 5855-C18	Loc. Neidentificata, Jud. Suceava	suprafata de transport de 1724 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
11771 / 08/09/2005 Proces Verbal nr. de adjudecare pentru bunuri imobile (sau ansamblu de bunuri, dosar de executare nr. 1230 din 22.01.2001, nr. 111 din 12.09.2003 si 99/17.04.2003 eliberat de Ministerul Finantelor Publice, a procesului verbal de licitatie bunuri imobile sau pentru ansambluri de bunuri, dosar de executare nr. 14243 din 22.10.2004 eliberat de ministrul Finantelor Publice, a fisel cu bunuri de inventar anexa nr. 2 si a planului de situatie nr. 15666 din 05.09.2005 receptionat de OCPI Suceava.);	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) S.C. TRANSPORTURI AUTO S.A. SUCEAVA	
4042 / 08/02/2012 Act Administrativ nr. 29379, din 27/09/2011 emis de PRIMARIA SUCEAVA;	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
B3 se noteaza litigiul in dosarul 9501/314/2011 a Judecatonei Suceava	
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii	
Pagina 1 din 4	

Carte Funciară Nr. 38891 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
se noteaza litigiul în dosarul 9501/314/2011 a Judecătoria Suceava.	18
10392 / 29/03/2013	
Act Notarial nr. Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava aut. nr. 657, din 26/03/2013 emis de BNP ATANASOAEI PETRU (act constitutiv actualizat al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. autertificat sub nr. 675 din 28.03.2013 de B.N.P. Petru Atânăssoaei; Rezoluția nr. 3761 din 28.03.2013 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Suceava; certificat de înregistrare mențiuni din 28.03.2013);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A., CUI:17791716	
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 38891 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 5855	21.623	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DE TALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasita.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii		21.623				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 5855-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazin materiale de 329 mp
A1.2	CAD: 5855-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazin comercial de 40 mp
A1.3	CAD: 5855-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier tamplarie - fierare de 302 mp
A1.4	CAD: 5855-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	hala RK de 512 mp
A1.5	CAD: 5855-C5	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire garaj de 293 mp
A1.6	CAD: 5855-C6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	hala RTS de 1080 mp
A1.7	CAD: 5855-C7	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire revizie troleibuz de 1213 mp
A1.8	CAD: 5855-C8	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie spalatorie de 457 mp
A1.9	CAD: 5855-C9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	tampa metal de 65 mp
A1.10	CAD: 5855-C10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	decantor de 92 mp
A1.11	CAD: 5855-C11	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rezervor ingrapat de 44 mp
A1.12	CAD: 5855-C12	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie alimentare si depozit carburanti de 66 mp
A1.13	CAD: 5855-C13	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	tampa revizie poarta de 64 mp
A1.14	CAD: 5855-C14	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire administrativa de 108 mp
A1.15	CAD: 5855-C15	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire grup sanitar impregati de 38 mp
A1.16	CAD: 5855-C16	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	punct PSI de 1 mp
A1.17	CAD: 5855-C17	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie redresare SO3 de 14 mp

Carte Funciară Nr. 38893 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.18	CAD 5855-C1R	industriale și edilitare	-	Cu acte	suprafata de transport de 17244 mp

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța Interna nr.81029/15-02-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării,

16 FEB 2017



Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU

(parașă și semnătura)

Referent,

(parașă și semnătura)



2831333

Carte Funciară Nr. 35106 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6127
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 17491

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5861	729	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5861-C1	Loc. Suceava, Jud. Suceava	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11771 / 08/09/2005 nr. de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri, dosar de executare nr. 1230, din 22/01/2001 emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE (nr. 111 din 12.09.2003 și nr. 99 din 17.04.2003, proces verbal de licitație pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri imobile, dosar de executare nr. 14243 din 22.10.2004 eliberat de Ministerul Finantelor Publice, fișa cu bunuri de inventar anexa nr. 2, certificat fiscal nr. 121410 din 07.09.2005 eliberat de Primaria Municipiului Suceava);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) S.C. "TRANSPORTURI AUTO "S.A. SUCEAVA	A1
10392 / 29/03/2013 Act Notarial nr. Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S. A. Suceava aut. nr. 657, din 26/03/2013 emis de BNP ATANASOAEI PETRU (act constitutiv actualizat al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. autentificat sub nr. 675 din 28.03.2013 de B.N.P. Petru Atănăssoaei; Rezoluția nr. 3761 din 28.03.2013 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Suceava; certificatul de înregistrare menționat din 28.03.2013);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A., CIF 17791716	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
869 / 12/01/2016 Act Administrativ nr. proces verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 164314, din 31/12/2015 emis de AJFP SUCEAVA;	
C17 Se notează procesul verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 164314 din 31.12.2015 emis de DGRFP Iasi/AJFP Suceava.	A1

Carte Funciară Nr. 35106 Comuna/Oraș/Municipiu: Sureava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 5861	229	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasita.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	229	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 5861-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, Chitanta Interna nr.81029/15-02-2017 in suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii:

15-02-2017

Data emiterii:

16 FEB 2017

Asistent Registrator,

MARINELA SARMEN IVASCU

(nume si semnatura)

Referent

(parafa si semnatura)



2831639

Carte Funciara Nr. 35107 Comuna/Oraș/Municipiu. Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6122
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF verhi:17491

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5860	782	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10392 / 29/03/2013	
Act Notarial nr. Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava aut. nr. 657, din 26/03/2013 emis de HNP ATANASOAEI PETRU (act constitutiv actualizat al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. autentificat sub nr. 675 din 28.03.2013 de B.N.P. Petru Atănăssoaei; Rezoluția nr. 3761 din 28.03.2013 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Suceava; certificat de înregistrare montuni din 28.03.2013).	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, colat actuala 1/1 1) S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A., CIF:17791716
	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
870 / 12/01/2016	
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru pentru bunuri imobile nr. 164315, din 31/12/2015 emis de AJFP SUCEAVA:	
C18	Se notează procesul verbal de sechestru pentru bunuri imobile nr. 164315 din 31.12.2015 emis de DGIRFP Iasi/AJFP Suceava.
	A1

Carte Funciara Nr. 15107 Comuna/Draș/Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5860	782	

* Suprafata este determinată in planul de proiectia Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	782				

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, - Chitanța interna nr.81029/15-02-2017 in suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării,

16.02.2017

Asistent Registrator,

MARINELA CARMEN IVASCU

(numele și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



2831834

Carte Funciară Nr. 35108 Comuna/Oraș/Municipiu. Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6112
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 17491

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5862	197	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10392 / 29/03/2013	
Act Notarial nr. Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S. A. Suceava aut. nr. 657 din 26/03/2013 emis de BNP ATANASOAEI PETRU (act constitutiv actualizat al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. autentificat sub nr. 675 din 28.03.2013 de B.N.P. Petru Atănăsoae; Rezoluția nr. 3761 din 28.03.2013 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Suceava; certificat de înregistrare mențiuni din 28.03.2013);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A., CIF:17791716	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
871 / 12/01/2016	
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestră pentru bunuri imobile nr. 164316, din 31/12/2015 emis de AJFP SUCEAVA;	
C16 Se notează procesul verbal de sechestră pentru bunuri imobile nr. 164316 din 31.12.2015 emis de DGRFP Iasi/AJFP Suceava.	A1

Carte Funciară Nr. 35.108 Comuna/Oraș/Municipiu: Sureava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD 5862	197	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra-tilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	197				

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, Chitanță internă nr.81029/15-02-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

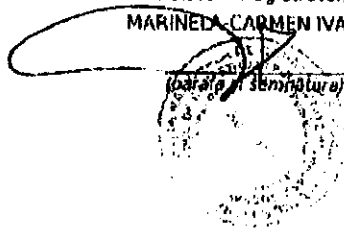
Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării,

16 FEB 2017

Asistent Registrator,
MARINETA CARMEN IVASCU



(data și semnătura)

Referent,



(data și semnătura)



2831923

Carte Funciară Nr. 35109 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	6122
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr CF vechi:17491

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5863	2.654	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10392 / 29/03/2013	
Act Notarial nr. Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava aut. nr. 657, din 26/03/2013 emis de BNP ATANASOAEI PETRU (act constitutiv actualizat al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. autentificat sub nr. 675 din 28.03.2013 de B.N.P. Petru Atanăsaei; Rezoluția nr. 3761 din 28.03.2013 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Suceava; certificat de înregistrare mențiuni din 28.03.2013);	
B3	Intabularo. drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A., CIF:17791716

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
872 / 12/01/2016	
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 164317, din 31/12/2015 emis de AJFP SUCEAVA;	
C17	Se notează procesul verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 164317 din 31.12.2015 emis de DGRFP Iași/AJFP Suceava

Carta Funciară Nr. 35109 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5863	2.654	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tare	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	2.654				

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr.81029/15 02-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării

16 FEB 2017



Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafă și semnătură)

Referent

(parafă și semnătură)