



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A

PROIECT

## HOTĂRÂRE

privind modificarea HCL nr. 74/27.03.2008 privind vânzarea unor parcele de teren  
proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini,  
către proprietarii construcțiilor-case de locuit

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 42.197 din 13.12.2019, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 42.198 din 13.12.2019 cât și raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 74/2008 privind aprobarea vânzării terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor- case de locuit precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren ;

În temeiul prevederilor art.129, al.2, lit.c, și al. 6, lit. b, art. 139, al.2, art. 140, al. 1, art. 196 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTARASTE:

**Art. I.** Se aprobă modificarea poziției nr. 12 din anexele nr. 1 și nr. 2 la HCL nr. 74/27.03.2008, conform anexelor ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II.** Celelalte prevederi ale HCL nr. 74/27.03.2008 rămân neschimbate.



AVIZAT PT. LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
jr. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Prevențiv Propriu  
Elisabeta Vădeanu  
ARHIVAT  
DATA 12.12.2019  
MUNICIPIUL SUCEAVA



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 4219 din 13.12.2019

### REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu prevederile art. 363 al. 6 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ  
"Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin ... hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Prin HCL nr.35/2004, modificată prin HCL nr. 74/2008 s-a aprobat vânzarea terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor – case de locuit actualilor proprietari (la cererea acestora) urmând ca cererile, datele de identificare ale terenurilor precum și prețul de vânzare stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat să fie supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Prin HCL nr. 74/27.03.2008 s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții către proprietarii construcțiilor, case de locuit. Printre solicitanții care au beneficiat de prevederile hotărârii menționate se află și domnul Irimie Cristian, având domiciliul în Suceava, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, căruia i s-a aprobat vânzarea parcelei de teren cu destinația curți construcții în suprafață de 174 mp la un preț de 32.000 lei, exclusiv TVA, conform datelor de identificare înscrise la poziția nr.12 din anexa nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008.

Întrucât vânzarea nu s-a îndeplinit în anul 2008, s-a realizat un alt raport de evaluare actualizat în noiembrie 2019, ca urmare a creșterii prețurilor de pe piața imobiliară.

Pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 74/27.03.2008, propun modificarea prețului de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp, conform noului raport de evaluare, întocmit de către Picoeval Expert în luna noiembrie 2019 și astfel, înlocuirea poziției nr.12 din anexele nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008, așa cum sunt prezentate în anexele nr.1 și nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

Având în vedere cele menționate mai sus supun aprobării Consiliului Local al Municipiului Suceava proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

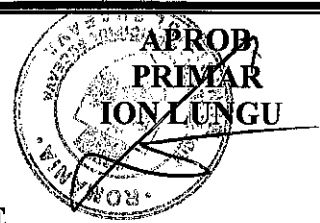
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 42/198 din 13.12.2019



## RAPORT DE SPECIALITATE

Urmare a aprobării HCL nr.35/2004, modificată prin HCL nr. 74/27.03.2008 prin care s-a aprobat vânzarea terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor – case de locuit actualilor proprietari (la cererea acestora) precum și a terenurilor proprietate a Municipiului Suceava (domeniul privat) către proprietarii construcțiilor, cu altă destinație decât locuință, amplasate pe aceste parcele de teren, cu excepția construcțiilor provizorii și a garajelor, la registratura Primăriei Municipiului Suceava au fost înregistrate cereri pentru cumpărarea acestor terenuri.

În conformitate cu prevederile art. 363 al. 6 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin ... hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Prin HCL nr. 74/27.03.2008 s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții către proprietarii construcțiilor, case de locuit.

Printre solicitanții care au beneficiat de prevederile hotărârii menționate s-a aflat și domnul Irimie Cristian, având domiciliul în Suceava, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, căruia i s-a aprobat vânzarea parcelei de teren cu destinația curți construcții în suprafață de 174 mp situată la adresa menționată mai sus, la un preț de 32.000 lei, exclusiv TVA, conform datelor de identificare înscrise la poziția nr.12 din anexa nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008.

Întrucât vânzarea nu s-a înfăptuit în anul 2008, s-a realizat un alt raport de evaluare actualizat în noiembrie 2019, ca urmare a creșterii prețurilor de pe piața imobiliară.

Ca urmare a întocmirii noului raport de evaluare a rezultat un preț de vânzare de 105.300 lei , exclusiv TVA.

Având în vedere cele prezentate mai sus propunem modificarea prețului de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp conform noului raport de evaluare, întocmit de către Picoeval Expert în luna noiembrie 2019 și astfel, înlocuirea poziției nr.12 din anexele nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008, așa cum sunt prezentate în anexele nr.1 și nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

**DIRECTOR EXECUTIV**

Camelia Damian

**ȘEF SERVICIU**  
Floarea Turcanu

Anexa nr.1 la HCL nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind modificarea punctului 12 din anexa nr. 1 la HCL nr. 74/27.03.2008

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
12.	290621/28.12.2008	IRIMIE CRISTIAN	Str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A	42612	174	Curti constructii

Anexa nr.2 la HCL nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind modificarea anexei nr. 2, punctul 12, la HCL nr. 74/27.03.2008

Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului			Preț de vânzare Lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	
12.	IRIMIE CRISTIAN	Str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A	42612	174	Curți-construcții 105.300

ROMANIA  
JDEUL SUCEAVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
SUCEAVA

**HOTĂRÂRE**

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava,  
având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor –  
case de locuit

**Consiliul Local al municipiului Suceava**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 12170/26.03.2008, Raportul Serviciului patrimoniu înregistrat la nr. 12171/26.03.2008 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 100/2004 privind aprobarea vânzării terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor- case de locuit precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren ;

In temeiul prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45, al.3, art.47, art. 49 și 123 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, republicată.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** (1) Se aprobă vânzarea către proprietarii construcțiilor - case de locuit, a parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini, conform datelor de identificare menționate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de vânzare a acestor parcele de teren, conform datelor înscrise în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Rapoartele de evaluare constituie anexe la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se mandatează Primarul municipiului Suceava prin Serviciul Juridic, contencios administrativ, sa semneze contractele de vânzare – cumpărare în formă autentică.

**Art.4.** Prevederile hotararii, vor fi aduse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VIRGINEL IORDACHE

*(Signature)*



Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 74 din 27 martie 2008

Anexa nr.1 la HCL nr 74 din 27.03.08

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1	16829/24.05.2004	CHETRARIU VASILE	S tr. Jean Bart nr.9	2442/3	72	Curti constructii
2	16100/18.05.2004 16101/18.05.2004	MACOVEICIUC ILIE OVIDIU	Str. V. Lupu nr.17	242	401	Curti constructii
3	24717/08.07.2005	GRECU CONSTANTIN	Str. Zamca nr.3	1651 424/5	171 179	Curti constructii
4	32006/12.09.2005	LUPAȘCU AURELIAN ȘI TINA	Str. 28 Noiembrie nr. 14	154/1 154/2	185 55	Curti constructii
5	18905/05.06.2006	GĂINĂ VALERIAN	Str. Armenească nr.33	408/2	207	Curti constructii
6	18674/19.05.2005	NIMERINCU TOADER	Str. Mirăuți nr.66	5800	351	Curti constructii
7	8811/28.02.2005	OLTEAN ILEANA IULIA	Str. Ghe. Doja nr.49	534 152	98 254	Curti constructii
8	8953/01.03.2005	ZAMFIR CONSTANTIN	Str.22 Decembrie nr.132	2135	326	Curti constructii
9	24471/07.07.2005	BEJENARIU DAN	Str. Șipotului nr.1	1547/2	100	curte
10	12310/20.03.2007	POPESCU DAN ȘI POPESCU MARIANA LILIANA	Str. Petuniilor nr.4A	6605	540	Curti constructii
11	16658/25.04.2007	VASILIU CĂTĂLIN	Str. Mirăuți fn	4127	1.617	Curti constructii
12	290621/28.12.2008	IRIMIE CRISTIAN	Str. C.D. Gherea nr. 1A	386/2	174	Curti constructii

		DUNĂREANU DORINA ȘI DUNĂREANU MIHAI	Str. Ilie Iiașcu nr. 2	5837 6018	132	gufe
13	13369/28.03.2007					
14	28805/12.08.2005	DRANCA IOAN	Str. Semicercului nr. 15	916/10	198	grădină
15	12405/03.04.2006	GITLAN GHEORGHE	Str. Mitocului nr. 5	129/262	71	grădină
16	22858/14.06.2007	LUNGU CONSTANTIN CIPRIAN	Str. Bradului nr. 2	7216	113	grădină
17	17268/19.05.2006	SNOPCOVSCHI G.JEJOJ	Str. Samoil Isopescu	61/200	141	grădină
18	25298/01.08.2006	BLĂNARU TEODORA	Str. Mirăuți nr. 13	525/1	779	grădină
19.	397/25.0.2007	ȚILEA GHEORGHE	Str. Ștefan Tomșa nr. 7A	135/5	124	grădină
20.	10401/24.03.2004	CERNĂUȚAN IULIAN ȘI ANDREEA	Str. Prunului nr. 5	510/5	320	grădină



Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului			Destinație	Preț de vânzare lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp		
1	CHESTRARIU VASILE	S tr. Jean Bart nr.9	2442/3	72	Curti constructii	4.342
2	MACOVEICIUC ILIE OVIDIU	Str. V. Lupu nr.17	242	401	Curti constructii	42.318
3	GRECU CONSTANTIN	Str. Zamca nr.3	1651 424/5.	171 179	Curti constructii	110.800
4	LUPAȘCU AURELIAN ȘI TINA	Str. 28 Noiembrie nr. 14	154/1 154/2	185 55	Curti constructii	24.000
5	GĂINĂ VALERIAN	Str. Armenească nr.33	408/2	207	Curti constructii	55.000
6	NIMERINCU TOADER	Str. Mirăuți nr.66	5800	351	Curti constructii	11.766
7	OLTEAN ILEANA IULIA	Str. Ghe. Doja nr.49	534 152	98 254	Curti constructii	50.414
8	ZAMFIR CONSTANTIN	Str.22 Decembrie nr.132	2135	326	Curti constructii	56.520
9	BEJENARIU DAN	Str. Șipotului nr.1	1547/2	100	curte	4.975
10	POPESCU DAN	Str. Petuniilor nr.4A	6605	540	Curti constructii	170.962
11	VASILIU CĂTĂLIN	Str. Mirăuți fn	4127	1.617	Curti constructii	54.204
12	IRIMIE CRISTIAN	Str. C.D. Ghenea nr. 1A	386/2	174	Curti constructii	32.000
13	DUNĂREANU DORINA ȘI DUNĂREANU MIHAI	Str. Ilie Ilașcu nr.2	5837 6018	132	curte	47.012
14	DRANCA IOAN	Str. Semicercului nr.15	916/10	198	grădină	10.075

15	GITLAN GHEORGHE	Str. Mitocului nr.5	129/262	71	grădină	5.084
16	LUNGU CONSTANTIN CIPRIAN	Str. Bradului nr.2	72/16	113	grădină	23.360
17	SNOPCOVSCHI GJEGOU	Str. Samoil Isopescu	61/200	141	grădină	7.170
18	BLĂNARU TEODORA	Str. Mirăuți nr.13	525/1	779	grădină	246.624
19	ȚILEA GHEORGHE	Str. Ștefan Tomșa nr.7A	135/5	124	grădină	39.442
20	CERNĂUȚAN IULIAN ȘI ANDREEA	Str. Prunului nr.5	510/5	320	grădină	58.402

Raport de evaluare

privind înregistrarea  
la teren



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

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

Dosarul nr. 34200/30-09-2013

### INCHEIERE Nr. 34200

REGISTRATOR Savu Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

Asupra cererii introduse de SC WARESO PROD SRL privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. HCL 32/28-02-2008 emis de Consiliul Local al Mun. Suceava, Anexa la HCL nr. 32/2008;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 42612, inscris in cartea funciara 42612 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 42612 UAT Suceava;
- din o parte a p.f. nr. 408/2 din CF 1284 com.cad. Suceava, s-a format imobilul nr. 42612

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Suceava,  
prin Sc Wareso Prod Srl.

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

Data soluționării,

Soluționată

la data de:

04-10-2013

Data eliberării,  
08/10/2013

Registrator,  
Savu Aurora

Asistent-registrator,  
Davidescu Georgeta

Referent,

MICHAELA  
CĂTĂLIN NICOLAE  
(parafa, semnătura și  
stampila BCPI)

(semnătura)

(semnătura)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a Impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	34200
Ziua	30
Luna	09
Anul	2013

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

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Suceava, Strada C. D. Gherea

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	42612	Din acte: 174; Masurata: 174	-

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

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
34200 / 30.09.2013	
Act administrativ nr. HCL 32, din 28.02.2008, emis de Consiliul Local al Mun. Suceava, Anexa la HCL nr. 32/2008	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniul privat	-

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

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

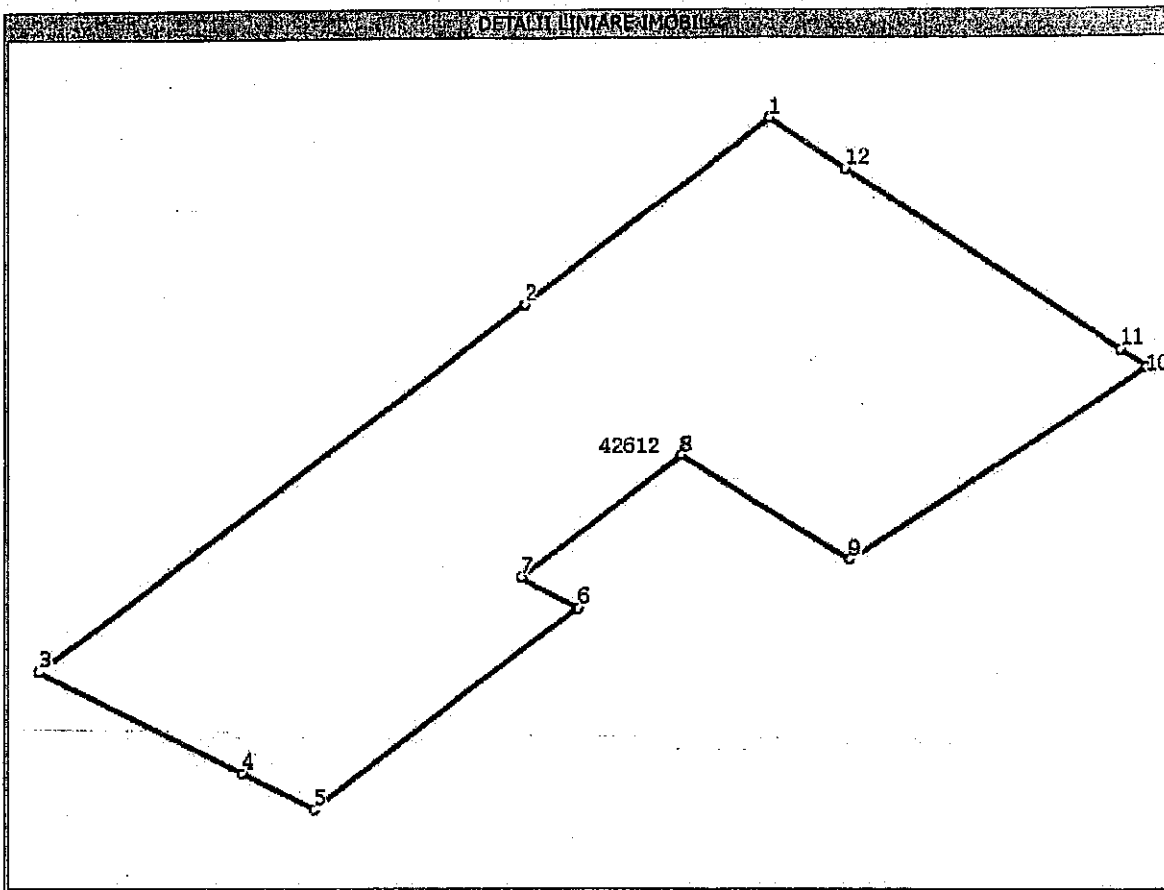
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

**Adresa:** Suceava, Strada C. D. Gherea

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
42612	174	

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



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:174	-	-	-	partial imprejmuit

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7,6
2	3	14,9
3	4	5,1
4	5	1,8
5	6	8,2
6	7	1,5
7	8	4,9
8	9	4,7
9	10	8,4
10	11	0,8
11	12	7,8
12	1	2,2

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

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

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

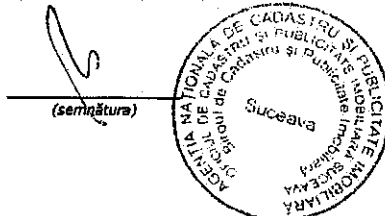
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
04/10/2013

**Asistent-registrator,**  
GEORGETA DAVIDESCU

**Referent,**

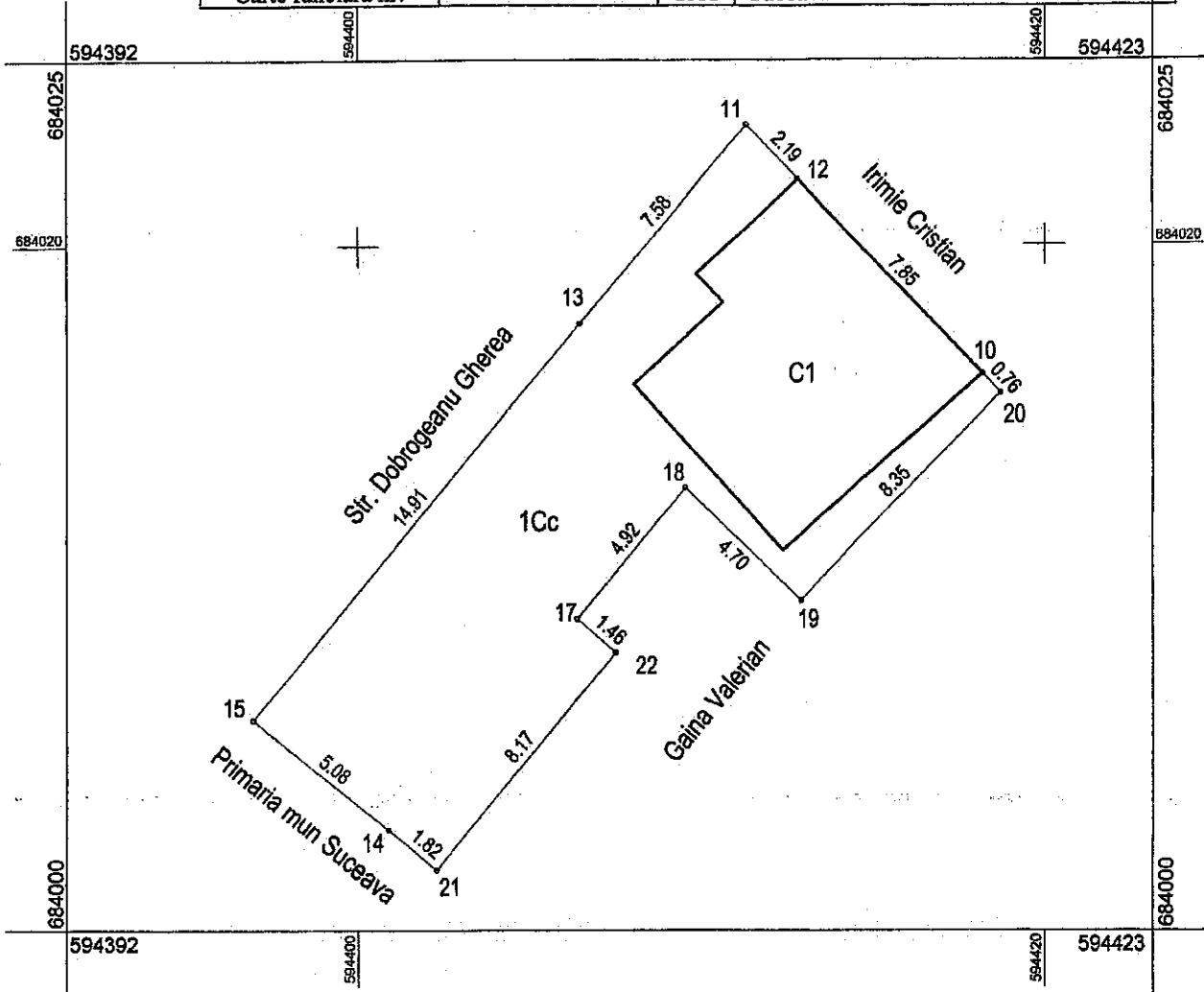
Data eliberării,  
08/10/2013



# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scala 1: 200

Nr cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului
22012	174	Intravilan, mun. Suceava, str. C.D. Gherea, jud Suceava
Carte funciara nr.		UAT Suceava



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	174	45936	Imobil partial imprejmuit
<b>Total</b>	-	<b>174</b>	-	-

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
CI	Locuinta	55	-	Nu face obiectul intabularii

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiecție: Stereo 70			
Nr pct	X	Y	
14	684003.037	594400.881	
15	684006.222	594396.927	
17	684009.144	594406.392	
21	684001.894	594402.300	
22	684008.193	594407.506	
19	684009.668	594412.904	
11	684023.516	594411.308	
13	684017.690	594406.459	
18	684012.935	594409.525	
10	684016.215	594418.198	
12	684021.922	594412.813	
20	684015.664	594418.718	

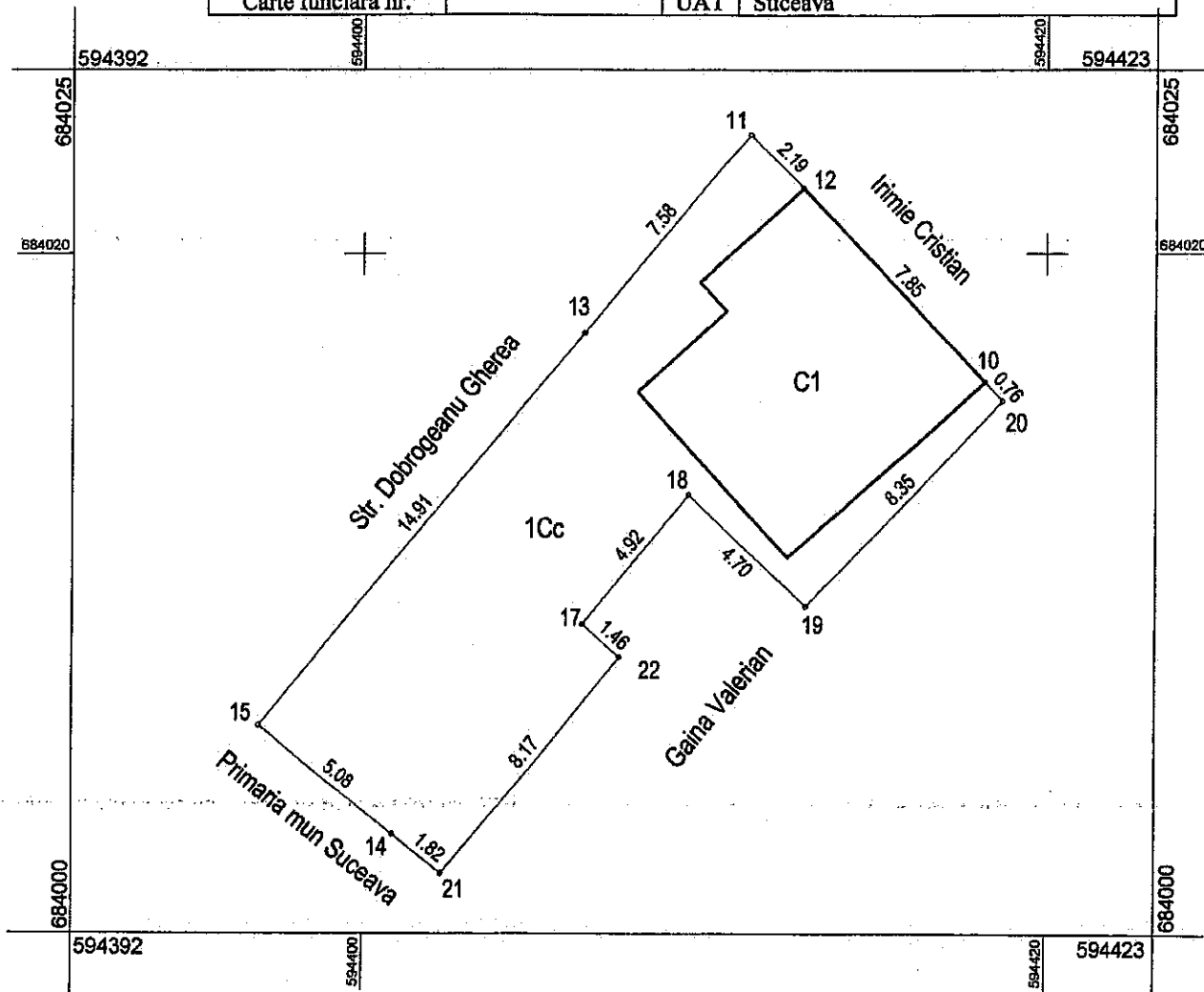
Executant	
Semnătura și stampila	
Data: 11.09.2013	
Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători	
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: <b>ROȘU DANIEL</b> Funcție: <b>CONSILIER</b> Nume, Prenume, semnătura și data	

34200/2015

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului
12612	174	Intravilan, mun. Suceava, str. C.D. Gherea, jud Suceava
Carte funciara nr.		UAT Suceava



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	174	45936	Imobil partial imprejmuit
<b>Total</b>	-	<b>174</b>	-	-
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	Locuinta	55	-	Nu face obiectul intabularii
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de protecție: Stereo 70				
Nr pct	X	Y		
14	684003.037	594400.881		
15	684006.222	594396.927		
17	684009.144	594406.392		
21	684001.894	594402.300		
22	684008.193	594407.506		
19	684009.668	594412.904		
11	684023.516	594411.308		
13	684017.690	594406.459		
18	684012.935	594409.525		
10	684016.215	594418.198		
12	684021.922	594412.813		
20	684015.664	594418.718		
Suprafața totală măsurată = 174 mp				
Suprafata din acte = 174 mp				

Executant,

semnătura și ștampila

Data: 11.09.2013

Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Numa și prenume: PINTILIE IONELA

Numa, Prenume, semnătura și data

Funcția: CONSILIER

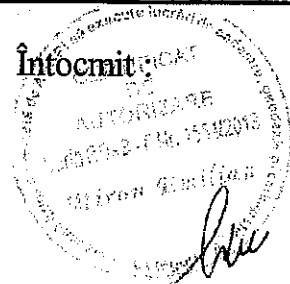
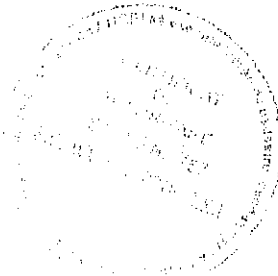
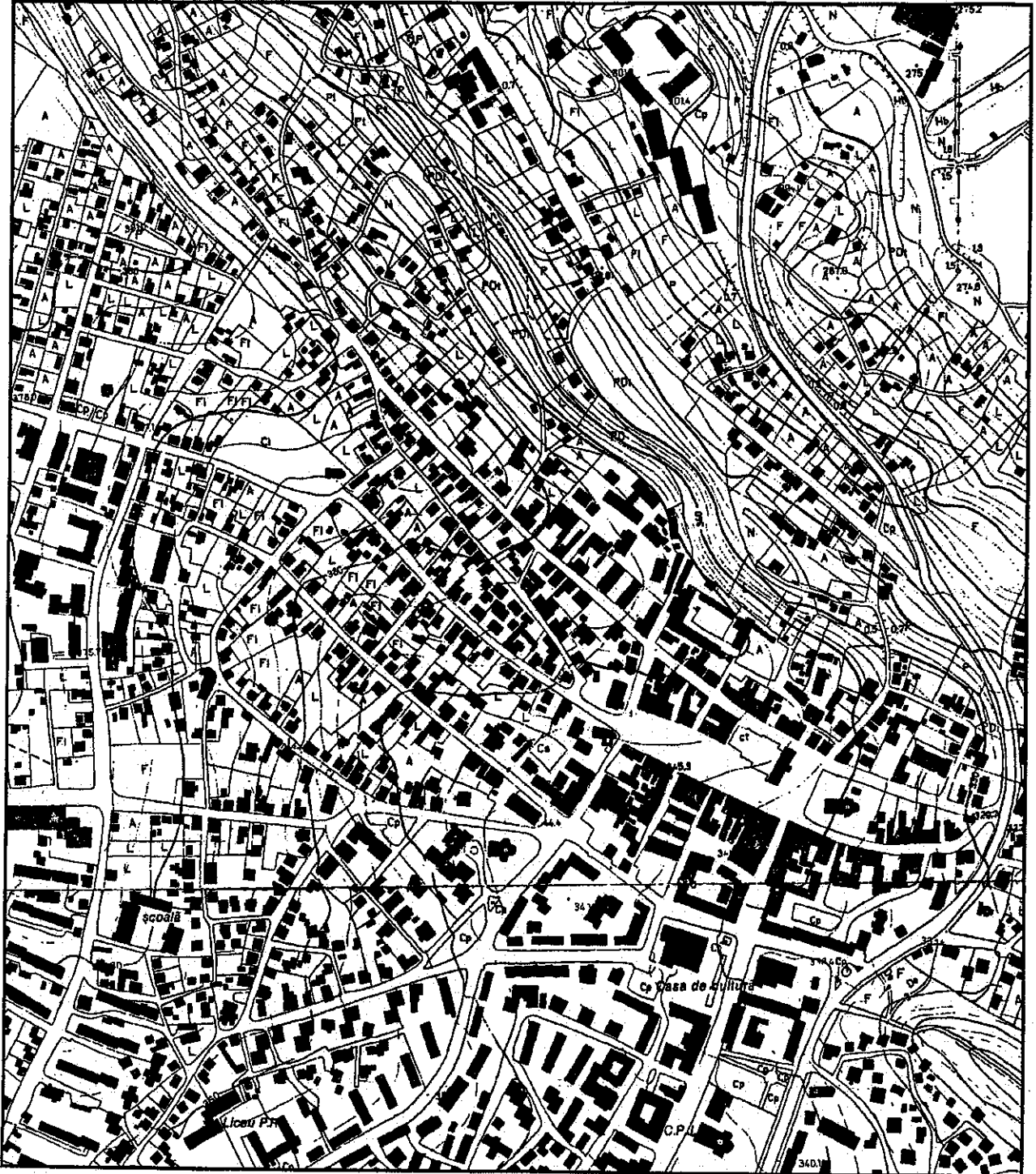
3/200/2013



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

TRAPEZUL: L-35-17-B-a-1-I



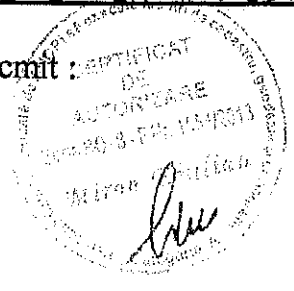
# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

TRAPEZUL: L-35-17-B-a-1-I



Intocmit : ARTIFICIAT  
DE  
AUTORIZARE  
DATA 8.09.1988  
Mihail



# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

### TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 14 Noiembrie 2019

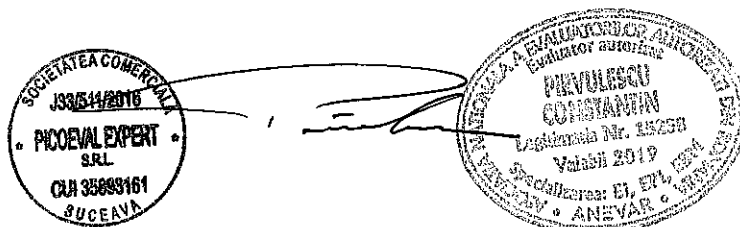
**Solicitant:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

**Proprietar:** Municipiul Suceava - domeniul privat

**Destinatar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

**Evaluator:** Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Noiembrie 2019 -

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



## SINTEZA REZULTATELOR

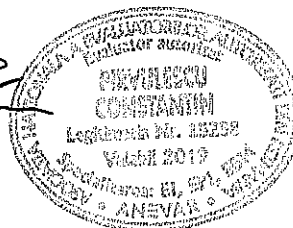
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții) la data de 14.11.2019 pentru un curs BNR de 4,76 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>RECAPITULATIE VALORICA</b>			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan in suprafata de 174 mp (Nr. cadastral parcela 42612/UAT Suceava)</b>	<b>105.300</b>	<b>22.120</b>

### **NOTA:**

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri;
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

**Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR**  
ing. Pîrvulescu Constantin



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

**Client:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

### 3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea valorificarii prin vanzare.

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 174 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, str. C. D. Gherea, nr. 1A, jud. Suceava .

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea

diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizări specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

**Valoarea echitabilă** este “prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

## 6. Data evaluării

14.11.2019

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 13.11.2019 de către evaluator Constantin Pîrvulescu, în prezența reprezentantului clientului/proprietarului, D-ului Irimie Cristian. Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietății).

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

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe 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 au fost luate în considerare în prezența lucrare.

## 8. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze evaluarea

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate 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 Cadru general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

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



- SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 300 Evaluarea pentru raportarea financiara
  - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
- 
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
  - Baza de tranzații a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
    - [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)
    - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
    - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
    - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://www.anunturi.bizcaf.ro)

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

*Vezi Anexa 1*

## 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

## 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

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.

Evaluatorul nu este obligat 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.



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 34.200 din 30.09.2013, CF nr. 42612/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran partial – curte imprejmuita pe care este edificata o locuinta cu Sc = 55 mp.

### 2. Analiza locatiei

#### 2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona semicentrala a mun. Suceava, la intersectia strazilor Armeneasca si C. D. Gherea.

- Strada: Cu acces direct din str. Constantin Dobrogeanu Gherea asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza prin intermediul str. Armeneasca la zona centrala (Autogara), respectiv la cart. Zamca.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

#### 2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.

### 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 174 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.



**3.3 Strada /  
Front public**

Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. C. D. Gherea) – front stradal de cca. 11 ml.  
Proprietatea este imprejmuita cu gard.

**3.4 Limite**

Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.

- La N – proprietate privata;
- La S - proprietatea Mun. Suceava;
- La E – proprietate privata;
- La V - str. C. D. Gherea.

## **4. Starea Proprietatii**

• **Imbunatatiri**

La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era ocupat in parte de o constructie care are destinatie rezidentiala-locuinta.

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

#### 3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – str. Constantin Dobrogeanu Gherea.

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

#### 3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona semicentrala a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

#### 3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 120- 200 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

#### 3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale



proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

### 3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia

#### de evaluare

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

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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



finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri cu destinație curți-construcții) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

**22.120 euro**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

**Abordarea prin piata**

**22.120 euro**

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.





**6.2 Concluzia asupra valorii**

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

**22.120 Euro**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

**Opinia evaluatorului**

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

**Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR  
ing. Constantin Pirvulescu**

## Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

## Anexa 2 – Documente

140

ROMANIA  
JDEȚUL SUCEAVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
SUCEAVA

**HOTĂRĂRE**  
privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava,  
având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor –  
case de locuit

### Consiliul Local al municipiului Suceava

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 12170/26.03.2008, Raportul Serviciului patrimoniu înregistrat la nr. 12171/26.03.2008 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 100/2004 privind aprobarea vânzării terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor- case de locuit precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren ;

În temeiul prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45, al.3, art.47, art. 49 și 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** (1) Se aprobă vânzarea către proprietarii construcțiilor - case de locuit, a parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini, conform datelor de identificare menționate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de vânzare a acestor parcele de teren, conform datelor înscrise în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Rapoartele de evaluare constituie anexe la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se mandatează Primarul municipiului Suceava prin Serviciul Juridic, contencios administrativ, sa semneze contractele de vânzare – cumpărare în formă autentică.

**Art.4.** Prevederile hotararii, vor fi aduse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VIRGINEL IORDACHE



Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 74 din 27 martie 2008



Anexa nr.1 la HCL nr. 74 din 27.03.08

164

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			Destinație
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	
1	16829/24.05.2004	CHETRARIU VASILE	S tr. Jean Bart nr.9	2442/3	72	Curti constructii
2	16100/18.05.2004 16101/18.05.2004	MACOVEICIUC ILIE OVIDIU	Str. V. Lupu nr.17	242	401	Curti constructii
3	24717/08.07.2005	GRECU CONSTANTIN	Str. Zamca nr.3	1651 424/5	171 179	Curti constructii
4	32006/12.09.2005	LUPAȘCU AURELIAN ȘI TINA	Str. 28 Noiembrie nr. 14	154/1 154/2	185 55	Curti constructii
5	18905/05.06.2006	GĂINĂ VALERIAN	Str. Armenească nr.33	408/2	207	Curti constructii
6	18674/19.05.2005	NIMERINCU TOADER	Str. Mirăuți nr.66	5600	351	Curti constructii
7	8811/28.02.2005	OLTEAN ILEANA IULIA	Str. Ghe. Doja nr.49	534 152	98 254	Curti constructii
8	8953/01.03.2005	ZAMFIR CONSTANTIN	Str.22 Decembrie nr.132	2135	326	Curti constructii
9	24471/07.07.2005	BEJENARIU DAN	Str. Șipotului nr.1	1547/2	100	curte
10	12310/20.03.2007	POPESCU DAN ȘI POPESCU MARIANA LILIANA	Str. Petuniilor nr.4A	6605	540	Curti constructii
11	16658/25.04.2007	VASILIU CĂTĂLIN	Str. Mirăuți fn	4127	1.617	Curti constructii
12	290621/28.12.2008	IRIMIE CRISTIAN	Str. C.D. Gherea nr. 1A	386/2	174	Curti constructii



145

13	13369/28.03.2007	DUNĂREANU DORINA ȘI DUNĂREANU MIHAI	Str. Ilie Ilașcu nr.2	5837 6018	132	curș			
14	28805/12.08.2005	DRANCA IOAN	Str. Semicercului nr.15	916/10	198	grădină			
15	12405/03.04.2006	GITLAN GHEORGHE	Str. Mitocului nr.5	129/282	71	grădină			
16	22858/14.06.2007	LUNGU CONSTANTIN CIPRIAN	Str. Bradului nr.2	7216	113	grădină			
17	17268/19.05.2006	SNOPCOVSCHI GJEGOJ	Str. Samoil Isopescu	61/200	141	grădină			
18	25298/01.08.2006	BLĂNARU TEODORA	Str. Mirăuți nr.13	525/1	779	grădină			
19	397/25.0.2007	ȚILEA GHEORGHE	Str. Ștefan Tomșa nr.7A	135/5	124	grădină			
20	10401/24.03.2004	CERNAȚAN IULIAN ȘI ANDREEA	Str. Prunului nr.5	510/5	320	grădină			



146

Anexa nr.2 la HCL nr. 27 din 2015

Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului			Preț de vânzare lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	
1	CHETRARIU VASILE	S tr. Jean Bart nr.9	2442/3	72	4.342
2	MACOVEICIUC ILIE OVIDIU	Str. V. Lupu nr.17	242	401	42.318
3	GRECU CONSTANTIN	Str. Zamca nr.3	1651 424/5.	171 179	110.800
4	LUPAȘCU AURELIAN ȘI TINA	Str. 28 Noiembrie nr. 14	154/1 154/2	185 55	24.000
5	GĂINĂ VALERIAN	Str. Armenească nr.33	408/2	207	55.000
6	NIMERINCU TOADER	Str. Mirăuți nr.66	5800	351	11.766
7	OLTEAN ILEANA IULIA	Str. Ghe. Doja nr.49	594 152	98 254	50.414
8	ZAMFIR CONSTANTIN	Str.22 Decembrie nr.132	2135	326	56.520
9	BEJENARIU DAN	Str. Șipotului nr.1	1547/2	100	4.975
10	POPESCU DAN	Str. Petuniilor nr.4A	6605	540	170.962
11	VASILIU CĂTALIN	Str. Mirăuți fn	4127	1.617	54.204
12	IRIMIE CRISTIAN	Str. C.D. Gherea nr. 1A	386/2	174	32.000
13	DUNĂREANU DORINA ȘI DUNĂREANU MIHAJ	Str. Ilie Ilașcu nr.2	5837 6018	132	47.012
14	DRANCA IOAN	Str. Semicerului nr.15	916/10	198	10.075





149

15	GITLAN GHEORGHE	Str. Mitocului nr.5	129/262	71	grădină	5.084
16	LUNGU CONSTANTIN CIPRIAN	Str. Bradului nr.2	72/16	113	grădină	23.360
17	SNOPCOVSCHI GJEGOJ	Str. Samoil Isopescu	61/200	141	grădină	7.170
18	BLĂNARU TEODORA	Str. Mirăuți nr.13	525/1	779	grădină	246.624
19	TILEA GHEORGHE	Str. Ștefan Tomșa nr.7A	135/5	124	grădină	39.442
20	CERNAUTAN IULIAN ȘI ANDREEA	Str. Prunului nr.5	510/5	320	grădină	58.402

Raport de evaluare  
pina INCHEIERE  
6/2013



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

Dosarul nr. 34200/30-09-2013

**INCHEIERE Nr. 34200**

REGISTRATOR Savu Aurora  
ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

Asupra cererii introduse de SC WARESO PROD SRL privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:  
- act administrativ nr. HCL 32/28-02-2008 emis de Consiliul Local al Mun. Suceava, Anexa la HCL nr. 32/2008;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 42612, inscris in cartea funciara 42612 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 42612 UAT Suceava;
- din o parte a p.f. nr. 408/2 din CF 1284 com.cad. Suceava, s-a format imobilul nr. 42612

Prezenta se va comunica partilor:  
Municipiul Suceava,  
prin Sc Wareso Prod Srl.

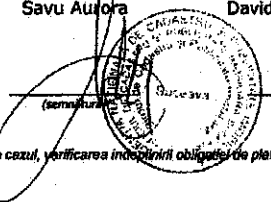
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutionării,  
Solutionată  
la data de:  
04-10-2013  
Data eliberării:  
04/10/2013

Registrator,  
Savu Aurora

Asistent-registrator,  
Davidescu Georgeta

Referent,



\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.

CARTE FUNCIARA NR. 42612 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	34200
Ziua	30
Luna	09
Anul	2013

**A. Partea I. (Foale de avere)**

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Suceava, Strada C. D. Gherea

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	42612	Din acte: 174; Masurata: 174	

**B. Partea II. (Foale de proprietate)**

Inscrisi privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
34200 / 30.09.2013	
Act administrativ nr. HCL 32, din 28.02.2008, emis de Consiliul Local al Mun. Suceava, Anexa la HCL nr. 32/2008	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuata 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniul privat	-

**C. Partea III. (Foale de sarcini)**

Inscrisi privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

LARTE FUNCIARA NR. 42012 COMUNA GHERA MARIJUZA

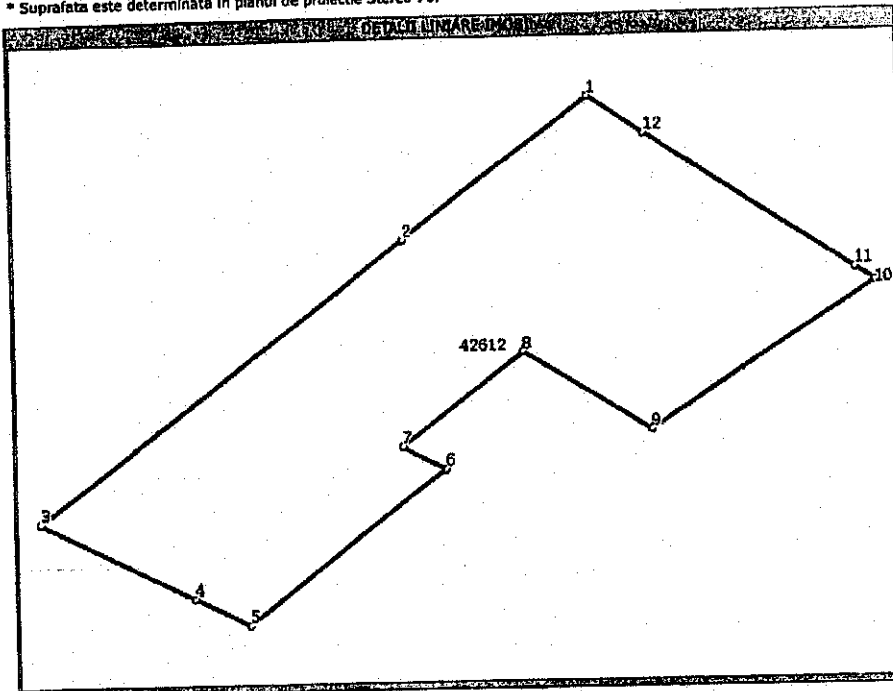
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Suceava, Strada C. D. Ghera

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
42612	174	-

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



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarfa	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte:- Masurata:174	-	-	-	partial imprejmuit

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	7,6
2	3	14,9
3	4	5,1
4	5	1,8
5	6	8,2
6	7	1,5
7	8	4,9
8	9	4,7
9	10	8,4
10	11	0,8
11	12	7,8
12	1	2,2

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

Pagina 2 din 3



CARTE FUNCIARA NR. 42612 Comuna/Urdas/municipiu, Suceava

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

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
04/10/2013

Asistent-registrator,  
GEORGETA DAVIDESCU

Referent,

Data eliberării,  
04/10/2013

(semnatura)



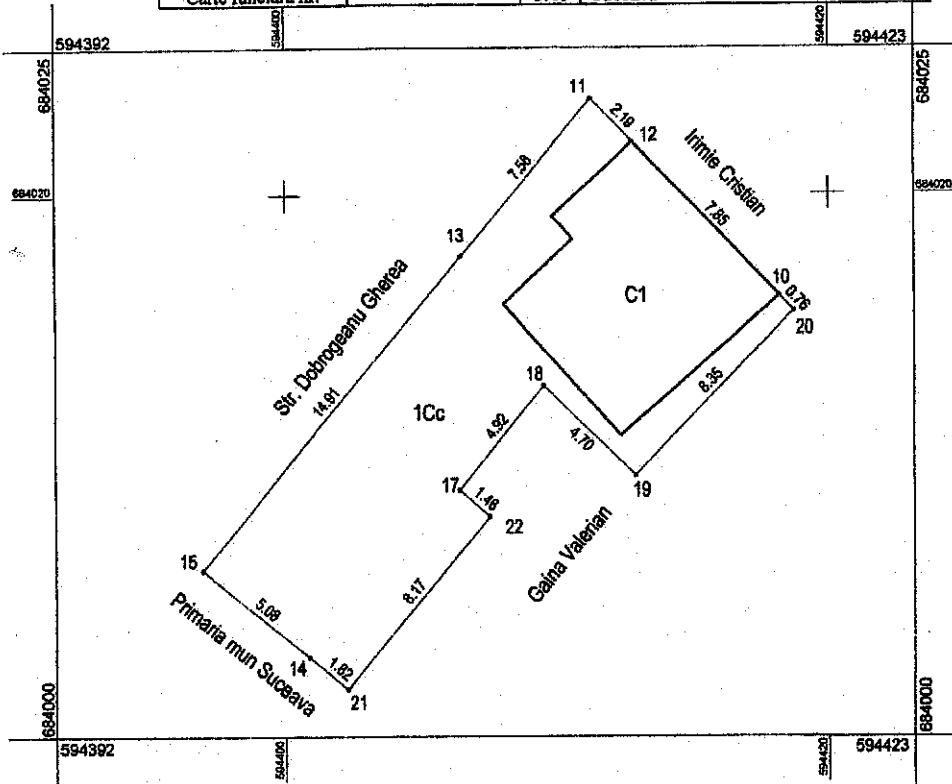
MIHALACHE  
CĂTĂLIN  
(parafă și semnătură)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului
174	174	Intravilan, mun. Suceava, str. C.D. Ghera, jud. Suceava
Carte funciara nr.		UAT   Suceava



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
I	Cc	174	45936	Imobil parțial împrejmuit
<b>Total</b>		<b>174</b>		

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	Locuință	55	-	Nu face obiectul înțabularii

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiecție: Stereo 70			
Nr. pct.	X	Y	
14	684003.037	594400.881	
15	684006.222	594396.927	
17	684009.144	594406.392	
21	684001.894	594402.300	
22	684008.193	594407.506	
19	684009.668	594412.904	
11	684023.516	594411.308	
13	684017.890	594406.459	
18	684012.935	594409.525	
10	684016.215	594418.198	
12	684021.922	594412.813	
20	684015.664	594416.718	

Executanți
<i>[Signature]</i> Data: 11.09.2015
Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
Nume și prenume: REPINTELA GHEORGHINA
Funcție: CONSILIER
Nume, Prenume, Semnatura și data
34200/2015

Suprafața totală măsurată = 174 mp  
 Suprafața din acte = 174 mp

## PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

TRAPEZUL: L-35-17-B-a-1-I



Intocmit



43



### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





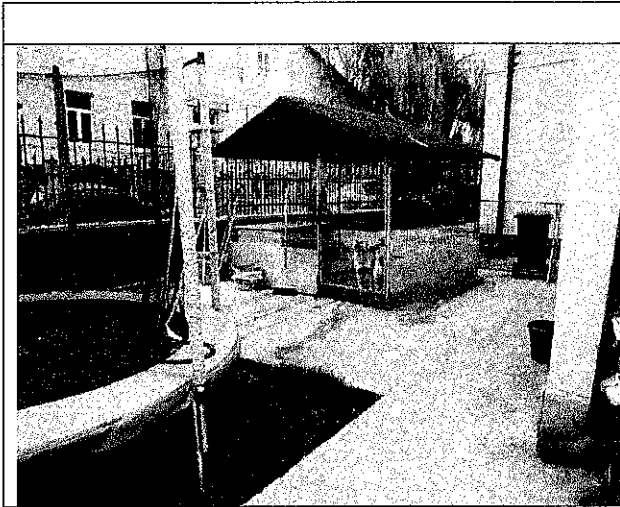
### Anexa 4 – Documentar foto

#### ACCES SI IMPREJURIMI



#### VEDERE TEREN





**Acces teren**



## COMPARABILA B

Teren de vanzare Suceava  
 Teren - Centru, 175 m2  
 ID: 1855

Teren 2,5 ari, toate utilitatile; Amplasare: Intravilan zona centrala, langa Pasapoarte. Categorie: Curti-constructii, Acces din strada 12 ml.

Pret: 30000 Euro (171 euro/mp)  
 Suprafata: 175 m2  
 Tip: Plan  
 Zona: Centru  
 Oras: Suceava  
 Telefon: 0748111191, 0744395043  
 Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

### Data anunt:

Data adaugarii: 10-03-2019  
 Data modificarii: 17-09-2019

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1855>

## COMPARABILA C



**publi24.ro**  
o mica business

Contul meu ★ Favorite 📄 Lutare Gratuita ? Ajutor

Vand teren "piata mare suceava", ultracentral **19 700 EUR**

Suceava, Suceava Vezi pe harta

07XX XXX XXX Arata telefon

Masa 📄 Parofaza

Mesaj

Adauga favor

Fișierele atașate sunt poze jpg/png gif cu o marime maxima de 100kb.

Distribuie anuntul pe

f t g w

## Specificatii

**Licitatie/Executareda**  
**Suprafata terenului** 160,0 m<sup>2</sup>

## Descriere Imobiliare

Vand garaj de beton +142mp de teren imprejmuit, in spatele Pietii Mari (pretabil depozit/ spatiu commercial, locuinta). Acces stradal de 10 metri.

Oportunitate de afacere.

Toate utilitatile la poarta.Intabulat, cu toate actele la zi.

Numar de contact: 0744502128, suprafata totala: 160 mp

Toate actele sunt in regula. Nu este executare silita sau licitatie!

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral>

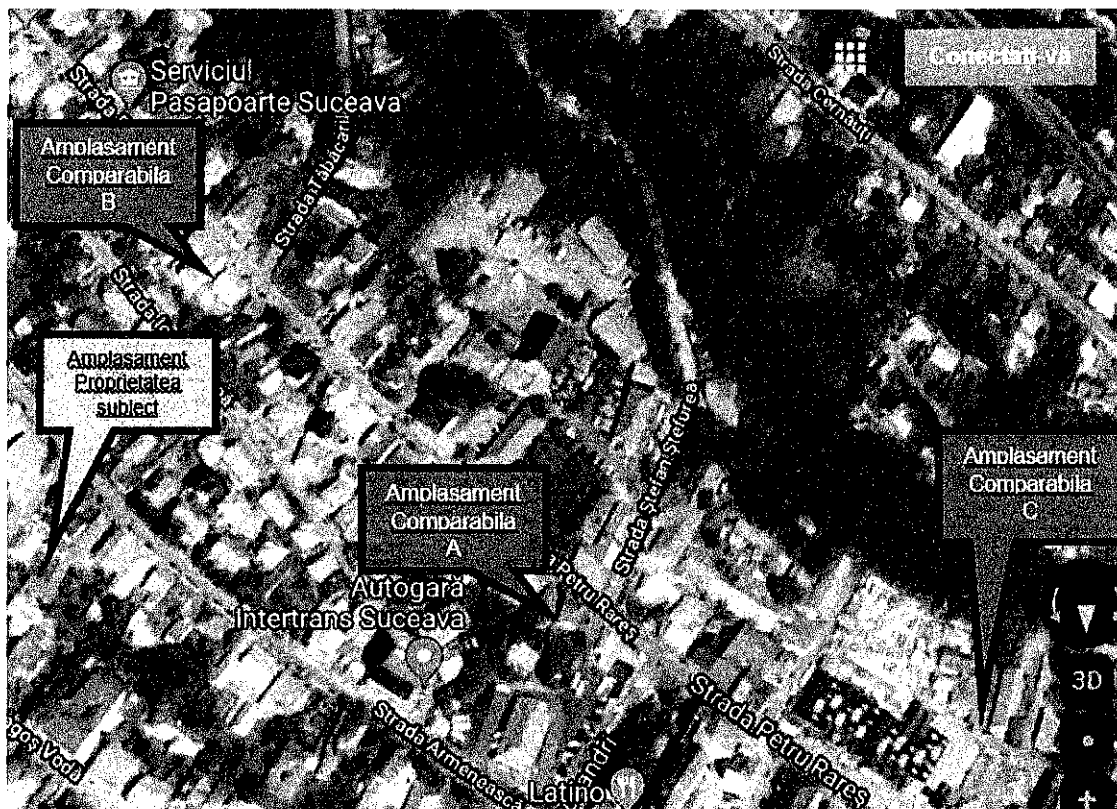
Data raport: 14.11.2019

Curs BNR 1Euro = 4.76

Descriere	Intrebari/Ortulan
<b>Teren intravilan</b>	
<b>Adresa:</b>	Suceava, str. C. D. Gherea, nr. 5A
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Semicentral Suceava
<b>Acces:</b>	direct la strada asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	174
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	intravilan rezidential
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan
<b>Front stradal:</b>	11 m
<b>Raport laturi:</b>	1:44
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente</b>	imprejmuit, constructie pe teren
<b>Certificat de urbanism</b>	fara



**PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:**



PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Camp. A	Camp. B	Camp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>	<a href="http://www.prima-imobiliare.ro">www.prima-imobiliare.ro</a>	<a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>
Preț de oferta/vanzare €		100,000	30,000	19,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		200.00	171.43	123.13
Suprafata teren mp		500	175	160
Localizare (Cartier/Zona):	Semicentral Suceava	Semicentral Suceava, zona Autogara	Semicentral Suceava, zona Pasapoarte	Semicentral Suceava, zona spate Piata Centrala
Acces:	direct la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal
Suprafata (mp):	174	500	175	160
Front stradal:	11.00 m	23 m	12 m	10 m
Raport latari:	1.44	0.95	1.22	1.60
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	impregmuit, constructie pe teren	constructii pe teren	fara	constructii pe teren

**Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren**

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
			A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>174</b>		<b>500</b>	<b>175</b>	<b>160</b>
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			<b>200</b>	<b>171</b>	<b>123.13</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>			<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-40	-34	-25
<b>Pret ajustat €</b>			<b>160</b>	<b>137</b>	<b>99</b>
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>Grevat, premtiune</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-16	-14	-10
<b>Pret ajustat €</b>			<b>144</b>	<b>123</b>	<b>89</b>
<b>Conditii de finantare</b>		<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			<b>144</b>	<b>123</b>	<b>89</b>
<b>Conditii de vanzare</b>		<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			<b>144</b>	<b>123</b>	<b>89</b>
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			<b>144</b>	<b>123</b>	<b>89</b>
<b>Conditii de piata</b>		<b>Actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>			<b>144</b>	<b>123</b>	<b>89</b>
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>		<b>Semicentral Suceava</b>	<b>Semicentral Suceava, zona Autogara</b>	<b>Semicentral Suceava, zona Pasapoarte</b>	<b>Semicentral Suceava, zona spate Piata Centrala</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0.00	0
<b>Acces:</b>		<b>direct la strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
<b>Destinatie/Utilizare:</b>		<b>intravilan rezidential</b>	<b>intravilan rezidential</b>	<b>intravilan rezidential</b>	<b>intravilan rezidential</b>
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0



Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal
Ajustari	%	0%	0%	10%
	Abs	0	0	9
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>174</b>	<b>500</b>	<b>175</b>	<b>160</b>
Ajustari	%	5%	0%	-2%
	Abs	7	0	-2
<b>Front stradal:</b>	<b>11.00 m</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
<b>Raport laturi:</b>	<b>1.44</b>	<b>0.95</b>	<b>1.22</b>	<b>1.60</b>
Ajustari	%	-5%	-2%	2%
	Abs	-7	-2	2
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Alte elemente</b>	<b>imprejmuif, constructie pe teren</b>	<b>constructii pe teren</b>	<b>fara</b>	<b>constructii pe teren</b>
Ajustari	%	0%	5%	0%
	Abs	0	6	0
Pret ajustat €		114.400,00	112.700,00	117.600,00
Ajustare totală netă €		-16	-10	-1
Ajustare totală netă (%)		-10%	-7%	-1%
Ajustare totală brută €		30	22	22
Ajustare totală brută (%)		19.00%	16.30%	22.60%
Numar ajustari		3	3	4
Valoarea estimata (€)		114.400,00	112.700,00	117.600,00
Valoarea estimata (€(mp))		657,473	643,429	735,000
Valoarea estimata (€/m²)		3,773	3,676	4,600

\* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:

**B**