



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 36139 din CF 36139 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Eusebiu Camilar nr. 56, cartier Burdujeni - Dealul Mănăstirii, către domnul Rădășanu Cristian, proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 35731 din 18.11.2020, raportul de specialitate înregistrat la nr. 35732 din 18.11.2020 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 28334 din 17.09.2020 a domnului Rădășanu Cristian;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b) ale art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 196, art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 36139 din CF 36139 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Eusebiu Camilar nr. 56, cartier Burdujeni – Dealul Mănăstirii către domnul Rădășanu Cristian, proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

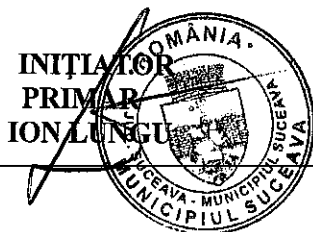
Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a parcelei de teren menționate mai sus.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 29.500 lei respectiv 6.050 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

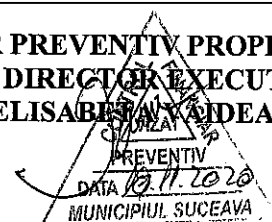
Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VIDEANU





MUNICIPIUL 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. *3573* din 18.11.2020

REFERAT DE APROBARE

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

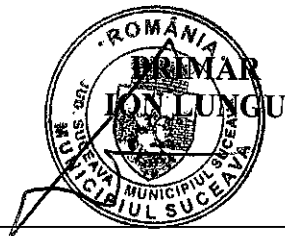
Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 28334 din 17.09.2020, a domnului Rădășanu Cristian care, în calitate de proprietar al unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni - Dealul Mănăstirii, str. Eusebiu Camilar nr. 56, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 29.500 lei respectiv 6.050 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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. 35932 din 18.11.2020.



RAPORT de specialitate

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 28334 din 17.09.2020 domnul Rădășanu Cristian solicită cumpărarea unor parcele de teren situate în Suceava str. Eusebiu Camilar nr. 56.

Menționăm faptul că obiectul cumpărării îl constituie doar parcela de teren ocupată de o construcție având destinația de imobil de locuit.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp face obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală^{*)} – Republicată.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 733/06.06.2011 domnul Rădășanu Cristian cumpără imobilul constând din una casă de locuit C1 cu nr. cadastral 36139-C1 situată în municipiul Suceava str. Eusebiu Camilar nr. 56, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp aflat în folosința vânzătorilor în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 6697 din 25.02.2009 eliberat de Primăria municipiului Suceava, având nr. cadastral 36139 înscris în CF 36139 Suceava.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 29.500 lei respectiv 6.050 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea directă a parcelei de teren în suprafață de 300 mp, respectiv parcela cu nr. cadastral 36139 din Cartea Funciară nr. 36139 - cartier Burdujeni proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Eusebiu Camilar nr.56 cartier Burdujeni-Dealul Mănăstirii, proprietarului casei amplasată pe această parcelă de teren.

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Eusebiu Camilar, nr. 56, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 10 Octombrie 2020

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



- Octombrie 2020 -

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

SINTEZA REZULTATELOR


În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 300 mp.) la data de 10.10.2020 pentru un curs BNR de 4,8741 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Eusebiu Camilar, nr. 56, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan in suprafata de 300 mp , Nr. cadastral parcela 36139/UAT Suceava	29.500	6.050

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 300 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Eusebiu Camilar, nr. 56, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

6. Data evaluarii

10.10.2020

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 09.10.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/propietarului..
Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

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

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.
Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –EDITIA 2020;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

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

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 editia 2020

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

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

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

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

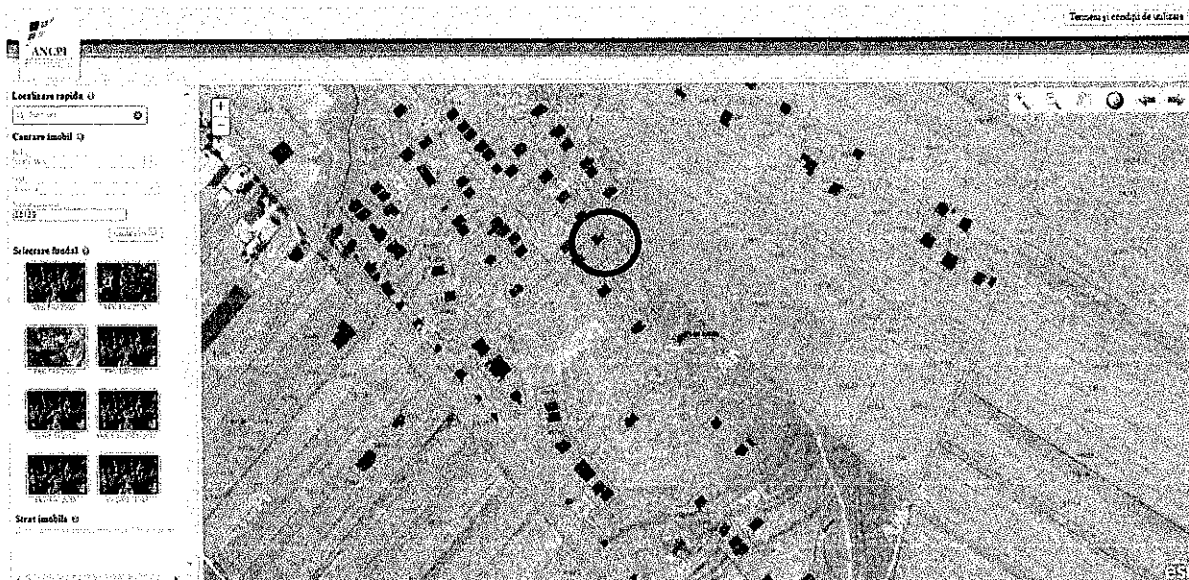
II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti-constructii.
- 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 54578 din 15.09.2020, CF nr. 36139/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 226/22.04.2009;
 - 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 analizata era teren partial construit (locuinta cu anexe).

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Burdujeni (cartierul „Tineretului”), zona periferica „Dealul Manastirii”.

- **Strada:** Cu acces direct din str. Str. Eusebiu Camilar - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 200 m. la str. Cuza Voda.
- **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 spatii comerciale, locuinte unifamiliale si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este in panta usoara cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Eusebiu Camilar) – front stradal de cca. 15 ml. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate particulara;
 - La S - drum str. Str. Eusebiu Camilar;
 - La E – drum str. Str. Eusebiu Camilar;;
 - L a V - proprietate particulara.

4. Starea Proprietatii

- **Imbunatatiri** La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (constructie curte si 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 vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica.

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 periferica 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 15 - 35 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 attributele 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 redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (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, suprafață, 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 in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 28%).

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

6.050 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

6.050 euro

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

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

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de 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 :

6.050 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, neexpuise 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 afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de 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

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 236 din 22.04.2009

Urmare cererii adresate de RADASANU ADRIAN - CONSTANTIN

domiciliul _____ municipiul _____
 cu sediul în județul SUCEAVA /orașul/comuna SUCEAVA
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 strada B-DUL TUDORAS GAVRIU nr. 26 bl. E2
 sc. A et. P ap. 1 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. 11193 din 03/04/2009

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

1. Locuința, P+M,Ac=70,55 mp,Ad=148,30 mp, Au=133,46 mp, cu structura constructivă : fundatii si elevatii beton, pereti zidarie caramida la parter si din material lemnos la mansarda, acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare din tabla tip LINDAB
2. Imprejmuire

Lucrarile de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescriptiilor tehnice in vigoare si a tuturor avizelor si acordurilor obtinute, pe baza documentatiei tehnice faza DT-DDE intocmita si verificata conform legii.

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul _____ SUCEAVA
 municipiul _____
 orașul _____
 comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 strada CALTA BURDUJENI DN29 – ZONA DEALUL MANASTIRII NR _____
 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară 18.804
 Fișa bunului mobil _____
 sau nr cad _____
 Lucrări în valoare de 75.000

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 235/2009
 elaborat de SC"DOM-ART proiect" SRL cu sediul în județul SUCEAVA
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul/satul _____ cod poștal _____
 strada _____ nr. _____ bl. _____ Sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRI LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

*Responsabilitatea întregii documentații și vizată spre neschimbare în cuprinsul autorizației și acordurilor obținute
 - consiliile consultative - în temeiul prezentei Legi nr.52/1997 - în modificările și completările ulterioare,
 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2). Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3). Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4). În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osușite, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național.

5). Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6). Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7). Să desfășoare construcțiile previzorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8). La începutul execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9). La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10). În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11). Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12). Toate construcțiile proprietate particulară de declară, în vederea impunerii, la organelle financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,
Ion Lungu

SECRETAR,
Ioana Ciotaș

DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Filipceanu

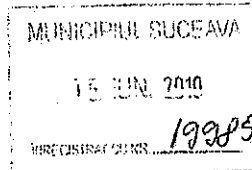
ȘEF SERVICIU,
Xenia Bodor

INTOCMIT,
Elena Soare

Taxa de autorizare în valoare de RON 450+38 a fost achitată conform chitanței nr. 14092+14093
din 03/04/2009

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de

() exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.


ANEXA Nr. 3:

INVESTITOR
 PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 37 din 09.06.2010

privind executarea lucrărilor de construcție Locuință P+M+I împreună cu
 executată în Calea Burdujeni DN29 (beatul Mănăstirea) Suceava

E1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 226 eliberată de Primăria
 Suceava la 22.04.2009, cu valabilitate până la 27.05.2011

E2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 15.06.2010
 fiind formată din:

RĂDĂȘANU ADRIAN C-IV

- investitor

~~specialist în construcții~~

~~specialist în construcții~~

~~specialist în construcții~~

- delegat Primăria Suceava

ANDRIES STEFAN
ECONOMU CORINA

E3. Au mai participat la recepție:

Carh. D. Bloughin

(nume și prenume) (calitatea)

E4. Constatările comisiei de recepție:

E4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit
 sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr. 1.

E4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost
 executate.

E4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respecta prevederile
 proiectului.

E4.4. Valoarea declarată a investiției este de lei.

E5. Comisia de recepție, în urma constatarilor făcute, propune:
 a admite recepția.

E6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:
 Verificarea cărții tehnice a construcției

E7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

Prezentul proces-verbal face parte din cartea tehnică a construcției

E8. Prezentul proces-verbal, conținând fișe și anexe numerotate, cu un total de
 la obiectiv în 2 exemplare.

Comisia de recepție ..

Presedinte: **RĂDĂȘANU ADRIAN CONSTANTIN**

Membri: **ANDRIES STEFAN**

Carh. D. Bloughin

ECONOMU CORINA




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36139 Suceava

Nr. cerere	54578
Ziua	15
Luna	09
Anul	2020
Cod verificare 100038187850	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:18804
 Nr. cadastral vechi:6672

Adresa: Loc. Suceava, Jud. Suceava, la locul numit "Dealul Manastirii"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36139	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36139-C1	Loc. Suceava, Str Eusebiu Camilar Nr 56, Jud. Suceava	S. construita la sol:78 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8430 / 24/04/2007 Hotărâre nr. HCL Suceava 3 din, din 25/01/2006 (HCL Suceava nr.188 din 22.06.2005, HCL Suceava nr.282 din 31.08.2005);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18804)	A1
20115 / 07/06/2011 Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 733, din 06/06/2011 emis de BNP BOBRIC MIRCEA EUGEN;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) RĂDĂȘANU CRISTIAN	A1.1 / B.5
1026 / 11/01/2017 Act Notarial nr. act de partaj voluntar intre fosti sotii nr. 54, din 11/01/2017 emis de BIN Lostun Razvan Laurian;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) RĂDĂȘANU CRISTIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20115 / 07/06/2011 Act Administrativ nr. HCL nr. 188, din 22/06/2005 (contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 733 din 06.06.2011 de B.N.P. Mircea Eugen Bobric);	
C2 se transcrie dreptul de FOLOSINTA 1) RĂDĂȘANU CRISTIAN 2) RĂDĂȘANU MARIANA GEORGETA, sotii	A1



Carte Funciară Nr. 36139 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

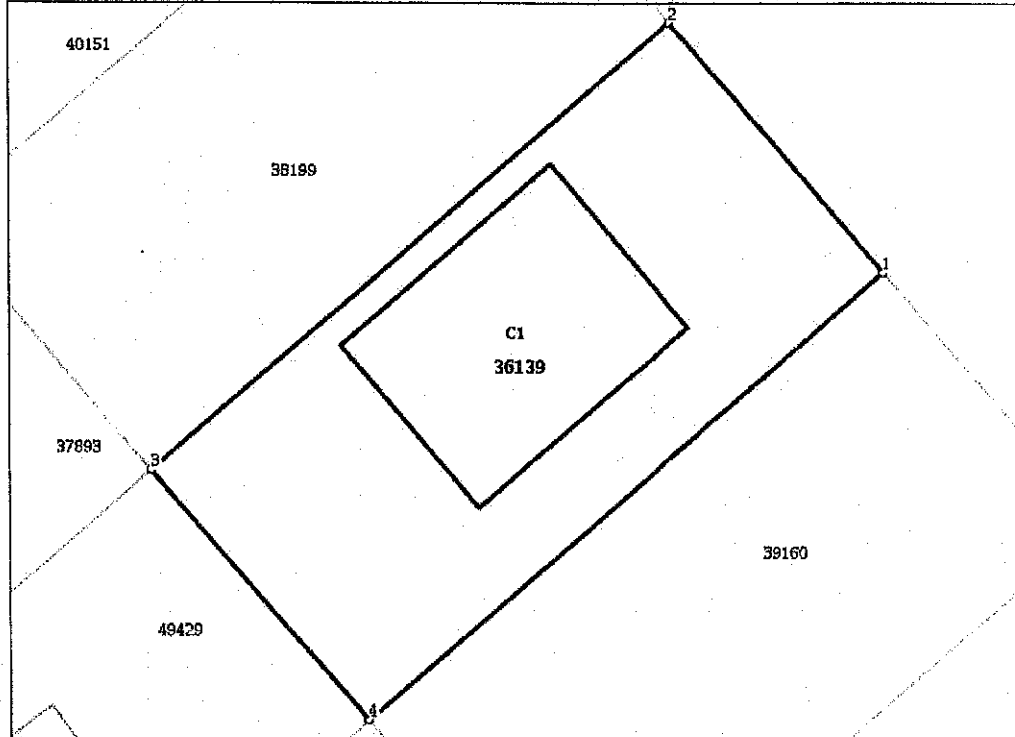
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36139	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	6672	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36139-C1	construcții de locuințe	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.0
2	3	24.999
3	4	12.001
4	1	24.999

Carte Funciară Nr. 36139 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/09/2020, 14:43



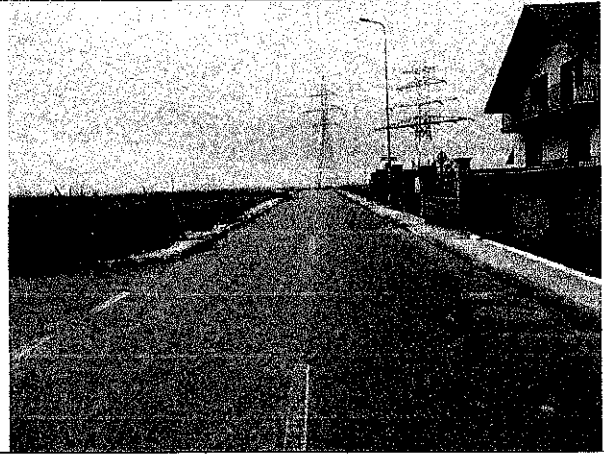
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



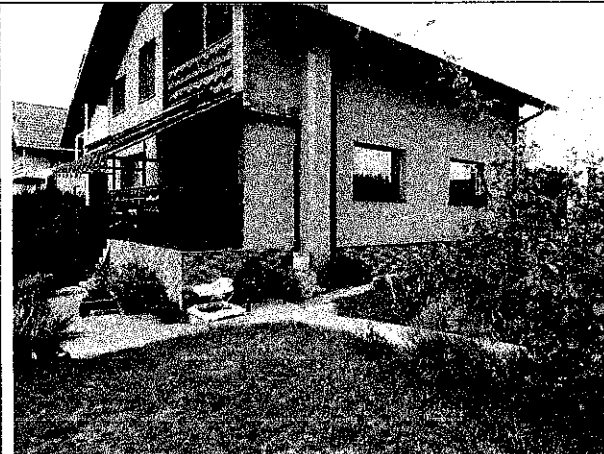


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI

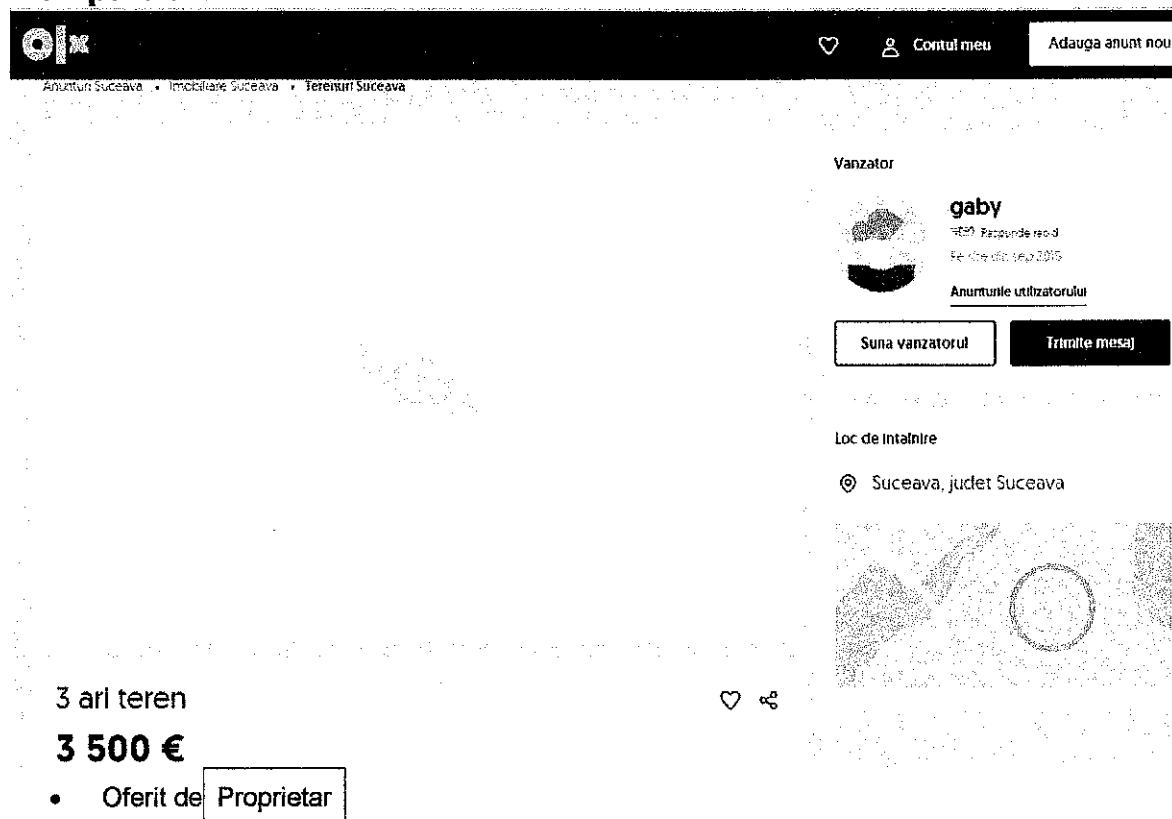


Vedere teren subiect



Anexa 4 – Comparabile teren cart. Burdujeni

Comparabila A



3 ari teren

3 500 €

- Oferit de **Proprietar**

Vanzator

gaby
100% Raspunde real
Pe site din anul 2015
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul Trimitte mesaj

Loc de intalnire

Suceava, judet Suceava

Descriere

Vând 3 ari cu proiect și autorizație, in cartierul tineresc burdujeni

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)

<https://www.olx.ro/oferta/3-ari-teren-IDe7fAT.html>

Comparabila C

**Sebastian**

Profil creat în 2015

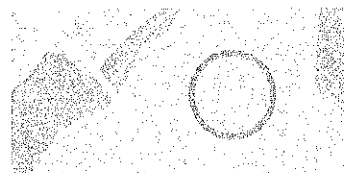
[Anunturile utilizatorului](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Suceava, judet Suceava



Suceava - Vand teren intabulat in Burdujeni pe strada Caprioarei

2 900 €

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 2 089 m²

Descriere

Vand teren intravilan pretabil pentru o gama larga de activitati/constructii, pe Strada Caprioarei / Mioritei, intabulat, cu toate utilitatile.

Suprafata: 20.89 ari x 3000 euro/ar

Acces din str. Caprioarei (intre numarul 13 si 15, coordonate Google Earth 47.683637, 26.30136) sau din Str. Mioritei (dupa numarul 8, faceti dreapta, in capatul strazii, coordonate Google Earth 47.683920, 26.299623)

Facilitati:

- latime de peste 20m
- absolut toate utilitatile: curent, apa, canal, gaz.
- fara stalpi de inalta sau medie tensiune, fara traversari subterane de utilitati
- zona linistita cu aer curat si cu priveliste buna asupra orasului

Datorita latimii mari se poate parcela lasand suficient spatiu pentru un drum de servitute in vederea construirii mai multor imobile, daca se doreste acest lucru in viitor.

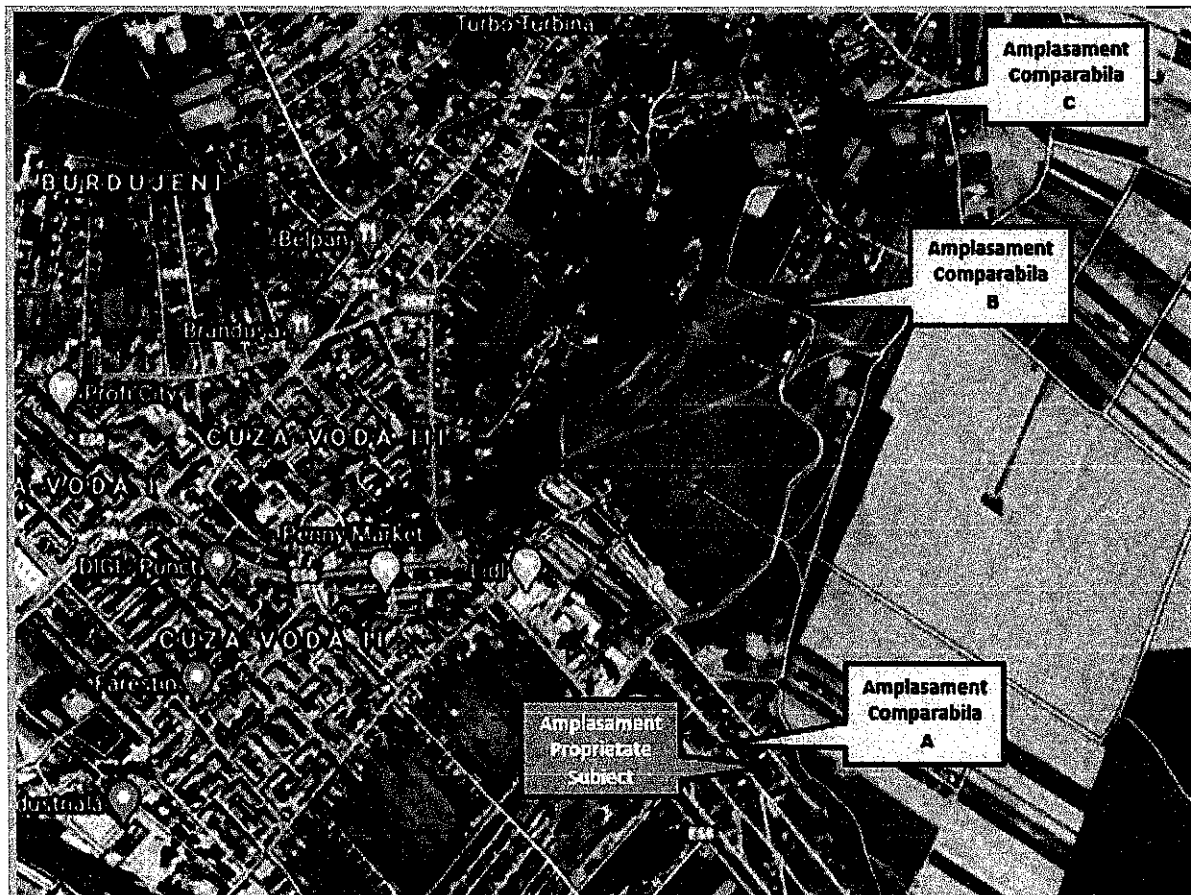
Terenul are un potential crescut mai ales ca in zona va trece varianta ocolitoare spre aeroport, fiind situat in zona pensiunii Eco Travel.

Acces rapid si facil catre drumul european (3-4 minute) si aeroport (10-15 minute).



PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Preț de oferta/vanzare €	10,500	36,250	60,581	
Preț de oferta/vanzare €/mp	35.00	14.50	29.00	
Suprafata teren mp	300	2,500	2,089	
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	similar	Periferic Dealu Manastirii - Pictor Panaiteanu	Periferic Burdujeni, str. Caprioarei
Acces:	direct, asfalt	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa, canal si gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan la distanta	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	300	300	2,500	2,089
Front stradal:	16.00 m	15 m	10 m	20 m
Raport laturi:	1.33	1.33	25.00	5.22
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	panta	panta
Alte elemente	teren partial construit	teren liber	teren liber	teren liber

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:





Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARATIE		PROPIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata (mp):	300	300	2,500	2,089
Pret oferta/vanzare €/mp		35.00	14.50	29.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustari	%	-20%	-10%	-15%
	Abs	-7	-1	-4
Pret ajustat €		28	13	25
Drepturi de proprietate transmise	Grevat, premtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%	-20%	-20%	-20%
	Abs	-6	-3	-5
Pret ajustat €		22	10	20
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		22	10	20
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		22	10	20
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		22	10	20
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		22	10	20
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	similar	Periferic Dealu Manastirii - Pictor Panaiteanu	Periferic Burdujeni, str. Caprioarei
Ajustari	%	0%	10%	5%
	Abs	0	1.04	1
Acces:	direct, asfalt	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Ajustari	%	0%	10%	0%
	Abs	0	1	0
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa, canal si gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan la distanta	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	0%	10%	0%
	Abs	0	1	0
Suprafata (mp):	300	300	2,500	2,089



Ajustari	%	0%	-10%	-5%
	Abs	0	-2	-1
Front stradal:	15.00 m	15	10	20
Raport laturi:	1.33	1.33	25.00	5.22
Ajustari	%	0%	10%	5%
	Abs	0	1	1
Topografie:	Plan/panta	plan/panta	plan/panta	plan/panta
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren partial construit	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-2	-1	-2
Pret ajustat €		210.00	191.40	183.00
Ajustare totală netă €		-8	-2	-6
Ajustare totală netă (%)		-28%	-13%	-25%
Ajustare totală brută €		8	10	10
Ajustare totală brută (%)		28.00%	77.16%	40.54%
Numar ajustari		2	7	5

Valoarea estimată (€) 3.030.000
 Valoarea estimată (litranie) 20.000
 Valoarea estimată (panta) 29.500.000

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

A