



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 prețului de vânzare a unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini către proprietarii construcțiilor edificate pe aceste parcele de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 35735 din 18.11.2020, raportul de specialitate înregistrat sub nr. 35736 din 18.11.2020 cât și avizul 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 ;

Potrivit HCL nr. 246 din 30.09.2020, prin care s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții, către proprietarii construcțiilor edificate pe aceste parcele de teren;

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;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă prețul de vânzare stabilit în baza rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluatorul autorizat SC Picoeval Expert SRL, pentru vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini, situate în municipiul Suceava, str. Cernăuți, nr. 84, str. Micșunelelor, nr. 12, str. Ion Irimescu, fn, str. Jean Bart, nr. 1, str. Nicolae Iorga, nr. 22 respectiv str. g-ral Leonard Mociulschi, nr. 7 , conform datelor de identificare menționate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

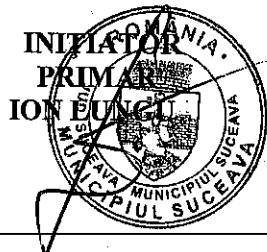
Art.2. Rapoartele de evaluare constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Achitarea contravalorii rapoartelor de evaluare va fi suportată de către cumpărători.

Art.4. Toate cheltuielile cadastrale și notariale privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărători.

Art.5. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, sa semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

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 MANDEANU

PREVENTIV
DATA 18.11.2020
MUNICIPIUL SUCEAVA



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. 378 din 18.11.2020

REFERAT DE APROBARE

Prin HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 100/2004 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, 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. 246 din 30.09.2020, s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini, către proprietarii construcțiilor edificate pe aceste parcele de teren, după cum urmează: Lungu Toader, Greciuc Aurelia, Iacov Georgeta, Siminiuc Gabriel, Radion Corina-Viorica, Bărbuță Dumitru.

Potrivit rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat SC Picoeval Expert SRL în luna octombrie 2020, prețul de vânzare a fost stabilit, după cum urmează:

- terenul în suprafață de 681 mp, identic cu parcela cadastrală 46472, situat în municipiul Suceava, str. Cernăuți, nr. 84 (cartier Ițcani) a fost evaluat la nivelul sumei de 6.300 lei, respectiv 1.300 euro;

- terenul în suprafață de 331 mp, identic cu parcela cadastrală 41156, situat în municipiul Suceava, str. Micșunelelor, nr. 12 (cartier Ițcani) a fost evaluat la nivelul sumei de 22.900 lei, respectiv 4.700 euro;

- terenul în suprafață de 246 mp, identic cu parcela cadastrală 42163, situat în municipiul Suceava, str. Ion Irimescu, fn a fost evaluat la nivelul sumei de 30.700 lei, respectiv 6.300 euro;

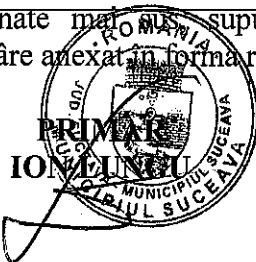
- terenul în suprafață de 480 mp, identic cu parcela cadastrală 54749, situat în municipiul Suceava, str. Jean Bart, nr. 1 (cartier Burdujeni) a fost evaluat la nivelul sumei de 56.500 lei, respectiv 11.600 euro;

- terenul în suprafață de 41 mp, identic cu parcela cadastrală 47431, situat în municipiul Suceava, str. Nicolae Iorga, nr. 22 (cartier Burdujeni) a fost evaluat la nivelul sumei de 4.900 lei, respectiv 1.000 euro;

- terenul în suprafață de 69 mp, identic cu parcela cadastrală 47431, situat în municipiul Suceava, str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7 (cartier Obcini) a fost evaluat la nivelul sumei de 19.500 lei, respectiv 4.000 euro;

Potrivit art.1 din HCL nr. 35/2004, achitarea contravalorii terenului cumpărat va putea fi făcută integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau cu plata în rate anuale. Ratele anuale se vor eșalona pe o perioadă de maxim 5 ani. În cazul în care achitarea contravalorii se va face cu plata în rate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va achita un avans de 25% din prețul terenului.

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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 35736 din 18.11.2020

RAPORT de specialitate



Prin HCL nr. 246 din 30.09.2020, s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții, către proprietarii construcțiilor edificate pe aceste parcele de teren, respectiv Lungu Toader, Greciuc Aurelia, Iacov Georgeta, Siminiuc Gabriel, Radion Corina Viorica și Bărbuță Dumitru.

În vederea ducerii la îndeplinire a hotărârii nr. 246 din 30.09.2020 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții și grădini, către proprietarii construcțiilor edificate pe aceste parcele de teren, Primăria Municipiului Suceava a comandat evaluatorului autorizat, SC Picoeval Expert SRL întocmirea unor rapoarte de evaluare, în vederea stabilirii prețului terenului, în conformitate cu prevederile legii.

Potrivit rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat SC Picoeval Expert SRL în luna octombrie 2020, prețul de vânzare al terenului în suprafață de 681 mp, identic cu parcela cadastrală 46472, situat în municipiul Suceava, str. Cernăuți, nr. 84 a fost stabilit la nivelul sumei de 6.300 lei, respectiv 1.300 euro. Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 331 mp, identic cu parcela cadastrală 41156, situat în municipiul Suceava, str. Micșunelelor, nr. 12 (cartier Ițcani) a fost evaluat la nivelul sumei de 22.900 lei, respectiv 4.700 euro. Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 246 mp identic cu parcela cadastrală 42163 situat în str. Ion Irimescu, fn (cartier Obcini) a fost evaluat la nivelul sumei de 30.700 lei, respectiv 6.300 euro. Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 480 mp, identic cu parcela cadastrală 54749, situat în municipiul Suceava, str. Jean Bart, nr. 1 (cartier Burdujeni) a fost evaluat la nivelul sumei de 56.500 lei, respectiv 11.600 euro. Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 41 mp identic cu parcel cadastrală 41330 str. Nicolae Iorga, nr. 22 (cartier Burdujeni) a fost stabilit la nivelul sumei de 4.900 lei, respectiv 1.000 euro și prețul de vânzare a terenului în suprafață de 69 mp identic cu parcel cadastrală 47431 situat în str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7 (cartier Obcini) a fost evaluat la nivelul sumei de 19.500 lei, respectiv 4.000 euro.

Potrivit art.1 din HCL nr. 35/2004, achitarea contravalorii terenului cumpărat va putea fi făcută integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau cu plata în rate anuale. Ratele anuale se vor eşalona pe o perioadă de maxim 5 ani. În cazul în care achitarea contravalorii se va face cu plata în rate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va achita un avans de 25% din prețul terenului.

Rapoartele de evaluare și aprobarea prețului de vânzare înscris în anexa nr. 1, vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Față de cele prezentate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV

Camelia Damián

ȘEF SERVICIU

Țurcanu Floarea

Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului				Preț de vânzare, lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație	
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	46472	681	Teren grădină	6.300
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții	22.900
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	42163	246	Curți-construcții	30.700
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții	56.500
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții	4.900
6.	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții	19.500

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Obcini, str. Ion Irimescu, FN, 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 piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti-construcții in suprafata de 246 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. Obcini, str. Ion Irimescu, FN, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan in suprafata de 246 mp. , Nr. cadastral parcela 42163/UAT Suceava	30.700	6.300

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 viran in suprafata de 246 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Obcini, Ion Irimescu, FN, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, SEV 100 Cadru 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/proprietarului.

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/proprietar.

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, suprafete, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv 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.

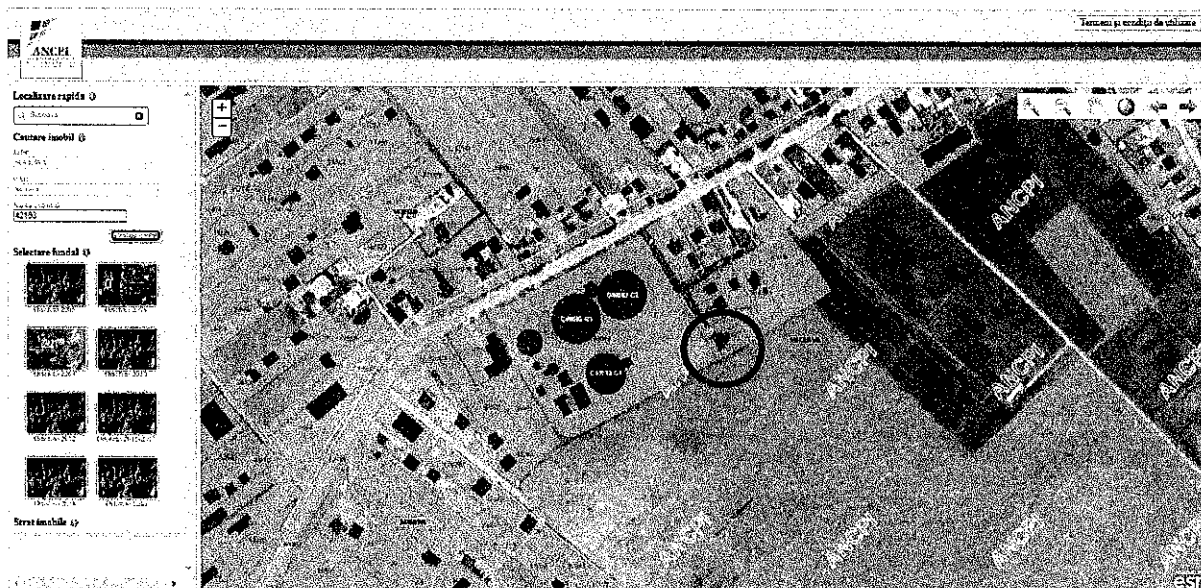
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

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 17650 din 03.04.2019, CF nr. 42163/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 analizata era teren amenajat (curte platforma dale carosabil si spatiu verde).

2. Analiza locatiei



- Strada: Cu acces indirect din str. Ion Irimescu - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 400 m. la b-dul 1 Decembrie 1918.
- 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, blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 246 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – de pe alee incinta in str. Ion Irimescu – cu bariera de acces pe proprietate privata.
Proprietatea este partial imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate particulara;
 - La S - domeniu privat mun. Suceava (Castelul de apa);
 - La E – SCDA Suceava;
 - La V - drum de acces.

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 interioara dalata carosabil usor).

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 periferica a mun. Suceava – cart. Obcini, zona limitrofa.

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 40- 80 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurire, 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 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
- 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 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 52%).

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

6.300 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; ținându-se cont de orientarea spre piață.

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

Abordarea prin piata

6.300 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 adecvării 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 :

6.300 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 afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de 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 în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport



trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

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



Anexa 2 – Documente



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

HOTĂRĂRE

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 29602 din 29.09.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29603 din 29.09.2020 și Avizul 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. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), 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 parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor, conform datelor de identificare menționate în anexă.

Art.2. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 246 din 30 septembrie 2020



Anexa nr.1 la HCL nr _____ din _____

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1.	6583/27.02.2019	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	46472	681	Teren arabil
2.	32774/19.09.2017	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții
3.	11515/8.04.2019	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	42163	246	Curți-construcții
4.	28103/23.08.2019	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții
5.	5839/13.02.2017	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții
6.	16951/3.06.2015	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulechi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții



PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

Încheiat astăzi 29.09.2020, ora 9 cu ocazia analizării cererilor de cumpărare a terenurilor cu destinația de curți și grădini aferente construcțiilor - case de locuit, actualilor proprietari a acestora, precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren.

Comisia constituită în baza Dispoziției Primar nr. 1647/15.05.2018, s-a întrunit astăzi, 29.09.2020 la sediul Primăriei Municipiului Suceava în vederea analizării următoarelor dosare:

Nr crt	Titularul cererii	Amplasare teren	Destinație teren; parcelă cadastrală	Propuneri comisie
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	Teren arabil în suprafață de 681 mp; pc 46472	DA
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12;	Teren curți-construcții în suprafață de 331 mp ; pc 41156	DA
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	Teren curți-construcții în suprafață de 246 mp ; pc 42163	DA
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	Teren curți-construcții în suprafață de 480 mp ; pc 54749	DA
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	Teren curți-construcții în suprafață de 41 mp; pc 41330	DA
6.	SC FETCOM SRL	Bd. Ana Ipătescu (stația de autobuz)	Teren --spațiu comercial în suprafață de 44 mp ; pc 5321 si p.c. 5322	DOCUMENTAȚIE INCOMPLETĂ NU
7.	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociușchi, nr. 7	Teren curți-construcții în suprafață de 69 mp ; pc 47431	DA

PRIMAR,
ION LUNGU

COMISIA

1. Camelia Damian
2. Paul Iftimie
3. Ioan Floriștean
4. Xenia Vodă
5. Iulian Chiriac
6. Doina Ungureanu
7. Floarea Țurcanu
8. Iulia Grădinaru
9. Gabriela Ciogolca

- președinte
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- secretar



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42163 Suceava

Nr. cerere 17850
Ziua 03
Luna 04
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Ion Irimescu, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42163	246	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27318 / 09/08/2013 Act Administrativ nr. 3-Hotărarea, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA (anexa la H.C.L. nr. 3 din 26.01.2006);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:4244792	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 42163 Comuna/Oraș/Municipiu: Suc

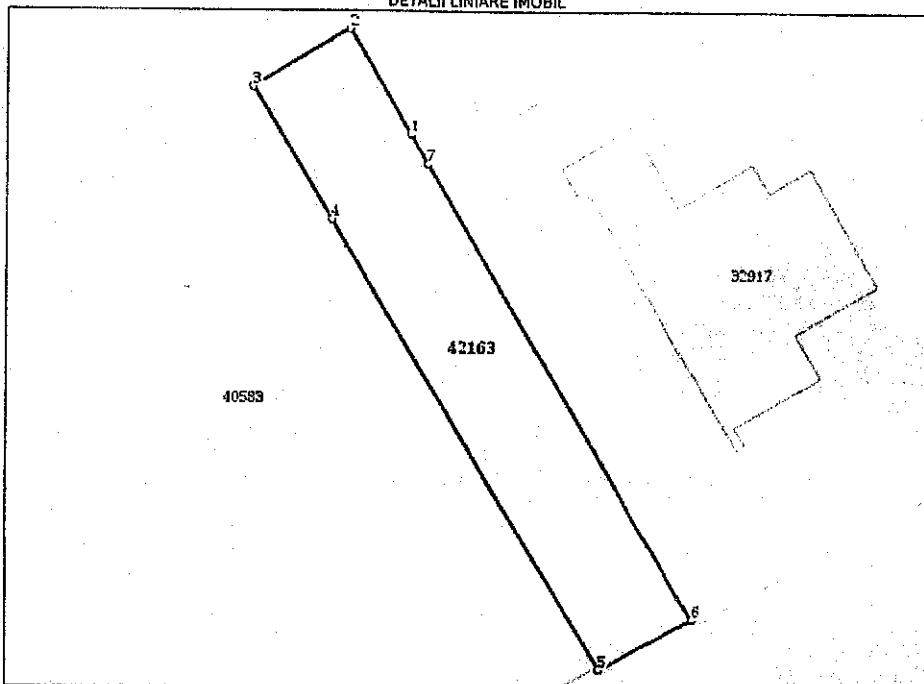
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42163	246	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTEI construcții	DA	246	-	-	-	Împrejmuit parțial

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.928
2	3	6.479
3	4	8.797
4	5	30.172
5	6	6.143
6	7	30.303



Carte Funciară Nr. 42163 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	1.999

** 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 ANCPİ 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,
03/04/2019, 12:41

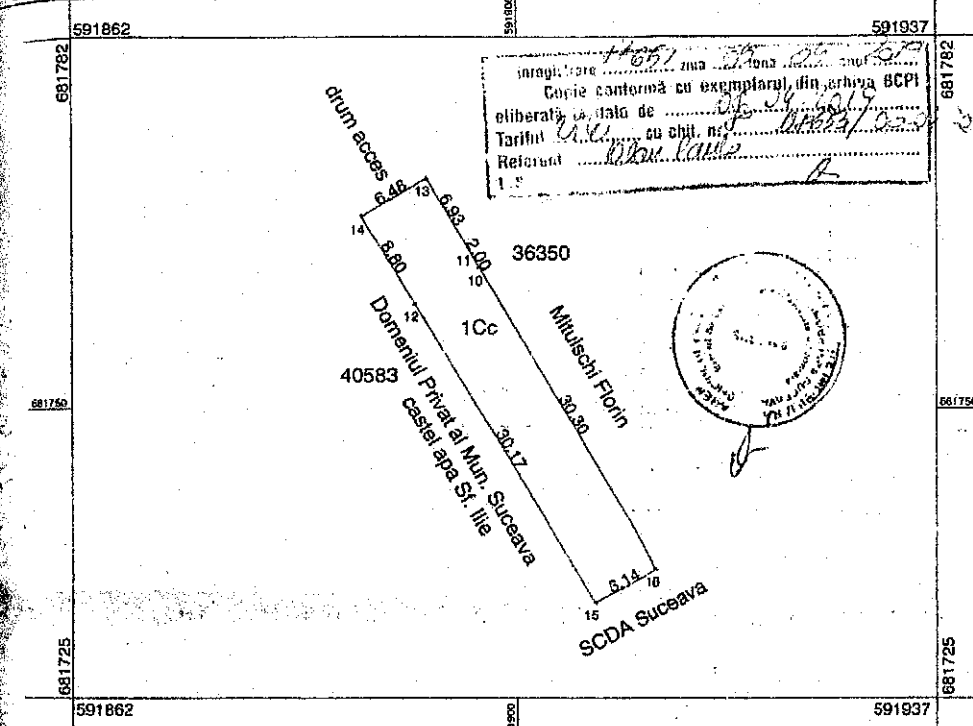
ELENA



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
42163	246 mp	Intravilan Mun. Suceava, Str. Ion Irimescu f.n., Jud. Suceava
Carte Funciara nr.	UAT	Suceava

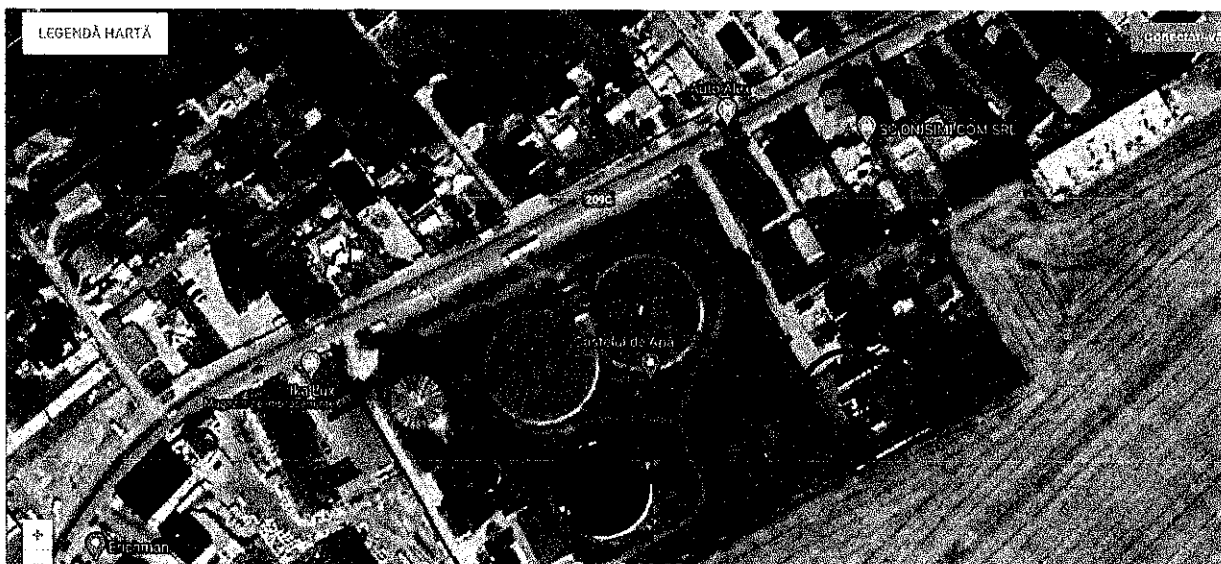


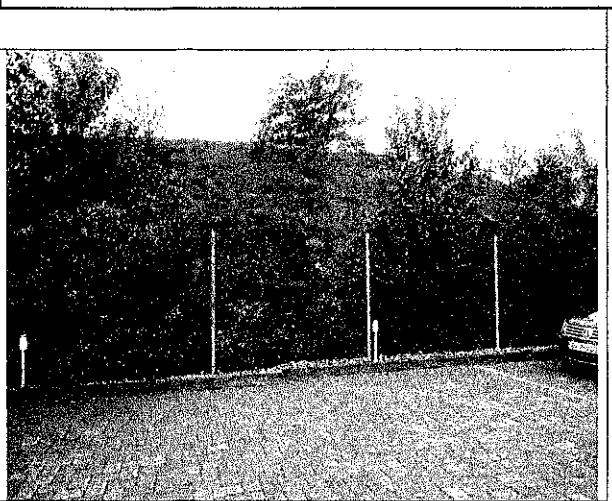
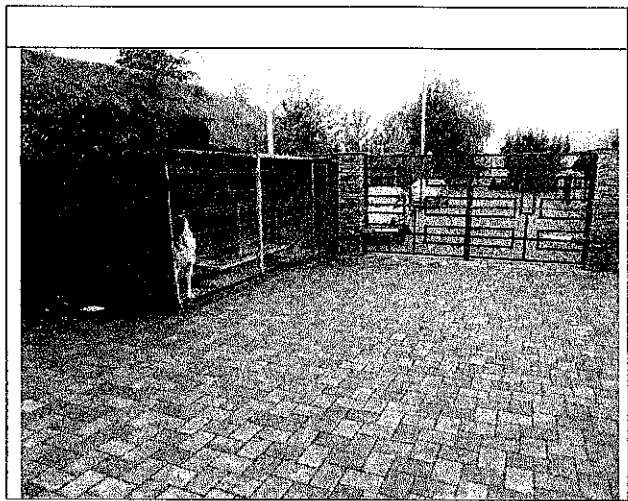
A. Date referitoare la teren					
Parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
591862	TDI	Cc	246	10824	Imprejmuit parțial
Total			246		

B. Date referitoare la construcții					
Cod construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Certificat performanța energetică/ Lfi	Mențiuni	
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecție: stereeo 1970					
	N (m)	E (m)			
12	681759.143	591891.228			
13	681766.669	591886.657			
14	681769.953	591892.236			
15	681768.987	591895.758			
16	681762.265	591896.774			
17	681736.167	591812.175			
18	681733.273	591906.756			
Executant, Andronic Mihai Data: 08.06.2013 					
Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date Parafă Semnatura și data Stampila 					
Suprafața totală măsurată = 246 mp Suprafața din acte = 246 mp					



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Obcini

Comparabila A



X Strada Fagarasului 46

< > 01 — 03

Fotografie mare

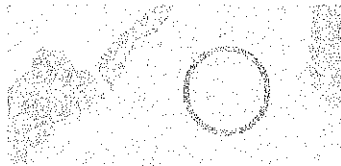
adrian
 Member since 2014

Anunturile utilizatorului

[Suna vanzatorul](#) [Trimite mesaj](#)

Loc de intalnire

📍 Suceava, judet Suceava



1 Teren intravilan Suceava

29 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de **Proprietar**
- Extravilan / intravilan **Intravilan**
- Suprafata utila **380 m²**

Descriere

Teren la marginea oraşului Suceava, com Sf. Ilie , iesire la două drumuri, unul asfaltat (str Fagarasului nr.46), acces 10 ml, toate utilitatile, intabulat, bun pentru proprietate privată sau privatizare. Plătesc notarul <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-suceava-IDdbzEH.htm#83ad329bea>

Comparabila B

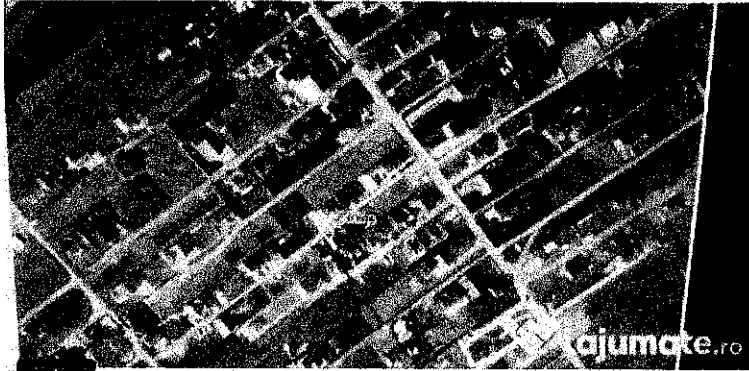
Teren intravilan 800mp

📍 Suceava, Suceava

📄 Acum 9 săptămâni

26.000 EUR

1/1



Zona

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m²)

Front stradal (metri)

Utilități

Intrare Sf. Ilie

Teren construcții

Intravilan

800

18

Da

Preț negociabil

Oferim la vanzare teren intravilan in suprafata de 800 mp

Locatia este in Sfantu Ilie Strada Dealul Crucii

utilități apa gaz curent

pret 26500 euro

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-800mp-9598853.html>

Agentiaok

0729/439.629

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Tractoare de la 1.200 EUR

VEZI OFERTELE

Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:6D03

data: 10-08-2020

Sfantu Ilie in zona Dealul Crucii

18 000 €

30 €/mp

CARACTERISTICI

- »suprafata teren 600 mp
- »front stradal 32 m

UTILITATI

- »curent
- »acces auto

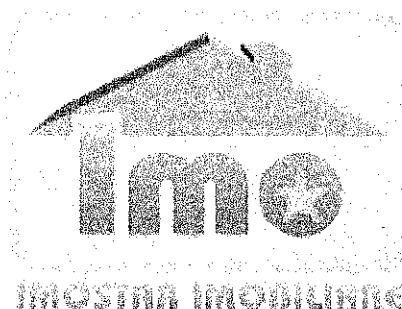
ALTE INFORMATII

Parcele a cate 600mp cu tot cu drum de acces de 4m. Intre case/vile noi.
Deschidere la drum de aprox.32 m si latime de aprox 15m

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet Suceava
adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1, sc.
C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



Tipareste

Trimite mesaj la persoana de contact

data: 10-08-2020

<http://imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-27907.html>

FISA TEREN

 Data raport: 10.10.2020
 Curs BNR 1Euro = 4.8741

Fisa Teren	Iacov Georgeta
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Ion Irimescu
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Castelu de Apa
Acces:	indirect, asfalt
Suprafata (mp):	246
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan, regulat
Alte elemente	teren amenajat
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Teren	Teren	Teren	Teren
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei	www.olx.ro	lajumate.ro	imosuceava.ro	
Preț de oferta/vanzare €	29.000	26.000	18.000	
Preț de oferta/vanzare €/mp	76.32	32.50	30.00	
Suprafata teren mp	380	800	600	
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Castelu de Apa	Periferic Suceava, intrare Sf. Ilie	Periferic Suceava, zona intrare Sf. Ilie	Periferic Suceava, zona Dealu Crucii Sf. Ilie
Acces:	indirect, asfalt	strada asfaltata	strada betonata	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	electricitate
Suprafata (mp):	246	380	800	600
Front stradal:	fara	10 m	18 m	32 m
Raport laturi:	0.00	3.80	2.47	0.59
Topografie:	Plan, regulat	plan	plan	plan
Alte elemente	teren amenajat	teren liber	teren liber	teren liber



Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		43	22	20
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Castelu de Apa	Periferic Suceava, intrare Sf. Ilie	Periferic Suceava, zona intrare Sf. Ilie	Periferic Suceava, zona Dealu Crucii Sf. Ilie
Ajustari	%	-10%	-10%	10%
	Abs	-4	(2.21)	2
Acces:	indirect, asfalt	strada asfaltata	strada betonata	strada balastata
Ajustari	%	0%	0%	10%
	Abs	0	0	2
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	electricitate
Ajustari	%	0%	0%	20%
	Abs	0	0	4
Suprafata (mp):	246	380	800	600
Ajustari	%	-10%	-20%	-15%
	Abs	-4	-9	-6
Front stradal:	fara	10	18	32
Raport laturi:	0.00	3.80	2.47	0.59
Ajustari	%	-10%	-5%	0%
	Abs	-4	-1	0
Topografie:	Plan, regulat	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren amenajat	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-4	-2	-2
Pret ajustat €		23.04	3.00	20.11
Ajustare totală netă €		-28	-20	-5
Ajustare totală netă (%)		-52%	-71%	-21%
Ajustare totală brută €		28	20	22
Ajustare totală brută (%)		52.00%	70.94%	85.14%
Numar ajustari		5	5	6
Valoarea estimata (€)		61.406.9		
Valoarea estimata (€/mp)		249.167		
Valoarea estimata (€/m²)		249.167		

* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabilă

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Obcini, str. General Leonard Mociulschi, nr. 7, 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) 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. Obcini, str. General Leonard Mociulschi, nr. 7, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan in suprafata de 69 mp , Nr. cadastral parcela 47431/UAT Suceava	19.500	4.000

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 69 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Obcini, General Leonard Mociulschi, nr. 7, 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/proprietarului.
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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.
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 inspecției.
- 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, suprafete, 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.

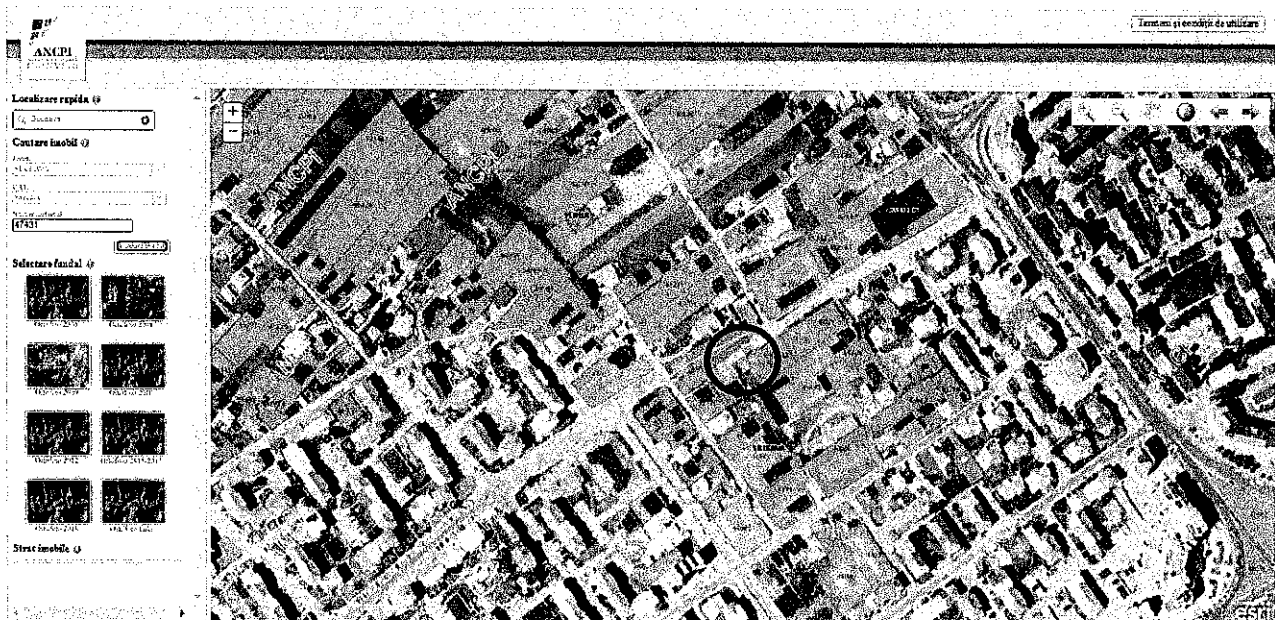
II. PREZENTAREA DATELOR

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 28276 din 09.06.2015, CF nr. 47431/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 1/08.01.1996;
 - 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 amenajat (curte platforma dale carosabil si spatiu verde).

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Obcini (in spatele magazinului LID'L), zona in care strada se infunda in proprietati particulare.



- **Strada:** Cu acces direct din str. General Leonard Mociulschi - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la str. Calea Obcinilor.
- **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, blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 69 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – de pe trotuar (str. General Leonard Mociulschi) – front stradal de cca. 28 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. General Leonard Mociulschi;
 - La E – drum str. General Leonard Mociulschi;;
 - 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 interioara dalata carosabil usor).

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 periferica a mun. Suceava – cart. Obcini, zona limitrofa.

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 40- 80 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejurimi, 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 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
- 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 extracției

Abordarea prin venit:

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

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice: 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 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 44%).

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

4.000 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

4.000 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 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 :

4.000 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, neexpose 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 reproducuta 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, 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 conținutului 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



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

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 29602 din 29.09.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29603 din 29.09.2020 și Avizul 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. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), 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 parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor, conform datelor de identificare menționate în anexă.

Art.2. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 246 din 30 septembrie 2020



Anexa nr.1 la HCL nr _____ din _____

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1.	6583/27.02.2019	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	46472	681	Teren arabil
2.	32774/19.09.2017	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții
3.	11515/8.04.2019	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	42163	246	Curți-construcții
4.	28103/23.08.2019	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții
5.	5639/13.02.2017	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții
6.	16951/3.06.2015	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții



PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

Încheiat astăzi 29.09.2020, ora 9 cu ocazia analizării cererilor de cumpărare a terenurilor cu destinația de curți și grădini aferente construcțiilor - case de locuit, actualilor proprietari a acestora, precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren.

Comisia constituită în baza Dispoziției Primar nr. 1647/15.05.2018, s-a întrunit astăzi, 29.09.2020 la sediul Primăriei Municipiului Suceava în vederea analizării următoarelor dosare:

Nr crt	Titularul cererii	Amplasare teren	Destinație teren; parcelă cadastrală	Propuneri comisie
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	Teren arabii în suprafață de 681 mp; pc 46472	DA
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12;	Teren curți-construcții în suprafață de 331 mp ; pc 41156	DA
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	Teren curți-construcții în suprafață de 246 mp ; pc 42163	DA
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	Teren curți-construcții în suprafață de 480 mp ; pc 54749	DA
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	Teren curți-construcții în suprafață de 41 mp; pc 41330	DA
6.	SC FETCOM SRL	Bd. Ana Ipătescu (stația de autobuz)	Teren -spațiu comercial în suprafață de 44 mp ; pc 5321 si p.c. 5322	DOCUMENTAȚIE INCOMPLETA NU
7.	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	Teren curți-construcții în suprafață de 69 mp ; pc 47431	DA

PRIMAR,
ION LUNGU

COMISIA

1. Camelia Damian
2. Paul Iftimie
3. Ioan Floriștean
4. Xenia Vodă
5. Iulian Chiriac
6. Doina Ungureanu
7. Floarea Țurcanu
8. Iulia Grădinaru
9. Gabriela Ciogolea

- președinte
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- secretar



P. ROMANA
109/2009
tate -
tract



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

Dosarul nr. 28276/09-06-2015

INCHEIERE Nr. 28276

rezentarii

REGISTRATOR Dumbrava Maria
et..... ASISTENT REGISTRATOR Horățau Liliana-Gabriela

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat in Romania, Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, Str. 1 MAI, Nr. Postal 5A privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act administrativ nr. hotărâre nr. 151/29-05-2014 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 47431, inscris in cartea funciara 47431 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat**, sub B.1 din cartea funciara 47431 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Suceava prin PFA Petre Gheorghe.

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

Data soluționării,
11-06-2015

Registrator,
Dumbrava Maria
(data și semnatura)

Asistent-registrator,
Horățau Liliana-Gabriela
(parafe și semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentale de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



CARTE FUNCIARA NR. 47431 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Nr.cerere	28276
Ziua	09
Luna	06
Anul	2015



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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada General Leonard Mociulschi

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47431	69	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
28276 / 09.06.2015		
Act administrativ nr. hotărâre nr. 151, din 29.05.2014, emis de Consiliul Local al municipiului Suceava		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCIARA NR. 47431 Comuna/Oras/Municipiu: Suc

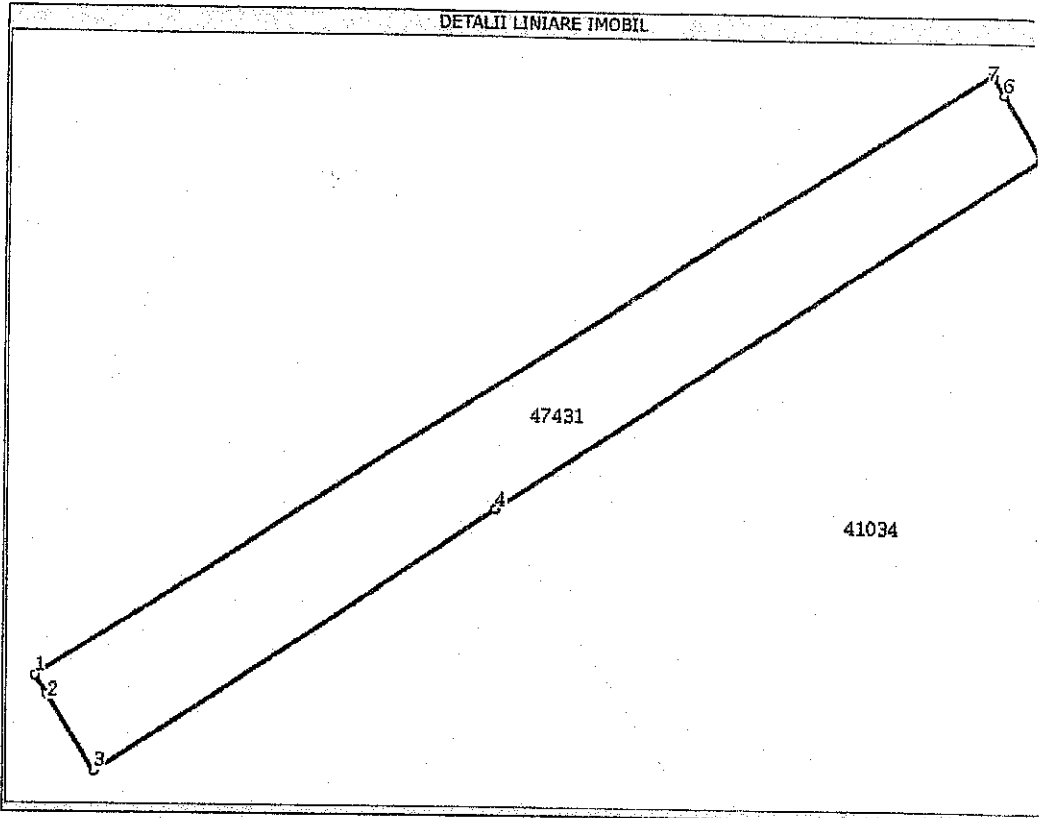
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada General Leonard Mociulschi

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
47431	69	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Certific de ace Prezer prin ce sunt s S-a ar

Data s 11/06

Data / /

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	69	-	-	-	partial imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	0,5
2	3	2,2
3	4	11,7
4	5	15,9
5	6	1,8
6	7	0,6
7	1	27,5

** 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.



CARTE FUNCIARA NR. 47431 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

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

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

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

Data soluționării,
11/06/2015

Asistent-registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

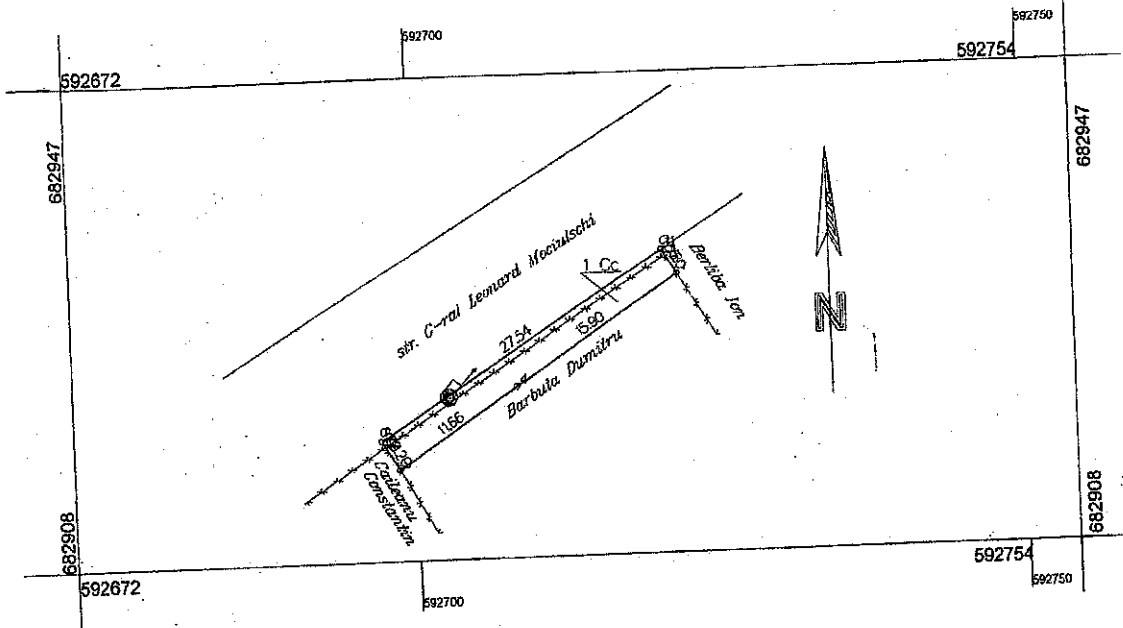
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	69	str. G-ral Leonard Mociulschi, Suceava
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	SUCEAVA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	Cc	69	Partial împrejmuit
Total		69	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 69 mp Suprafața din act = 69 mp			
ExecutantPFA PETRE GHEORGHE..... (nume, prenume) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și correspondența acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data.....	
Semnătura și ștampila Data.....08.06.2015.....		Ștampila BCPI	

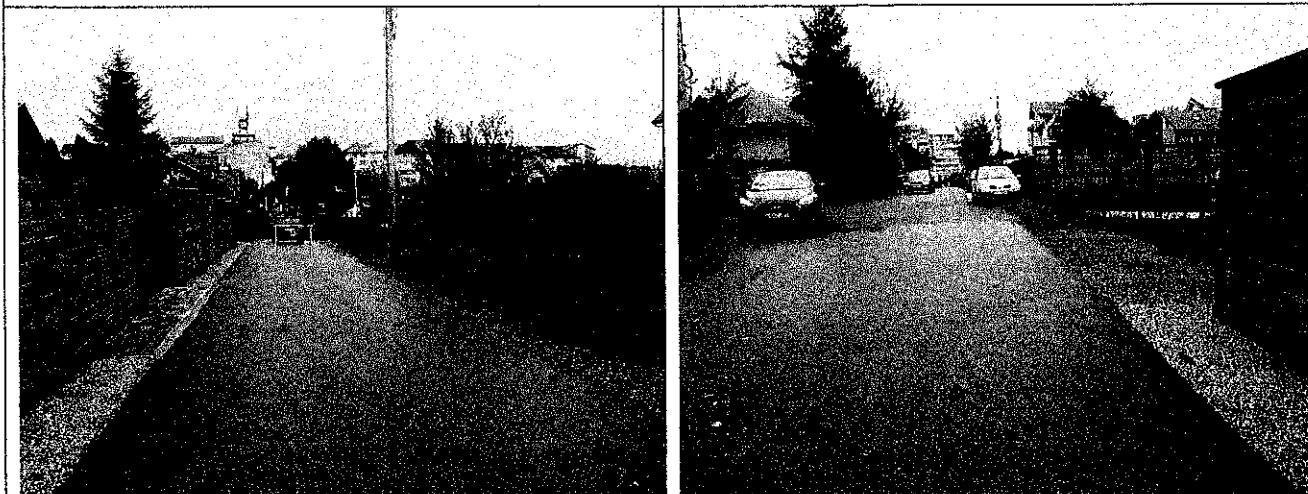


Anexa 3 – Harta amplasament proprietate

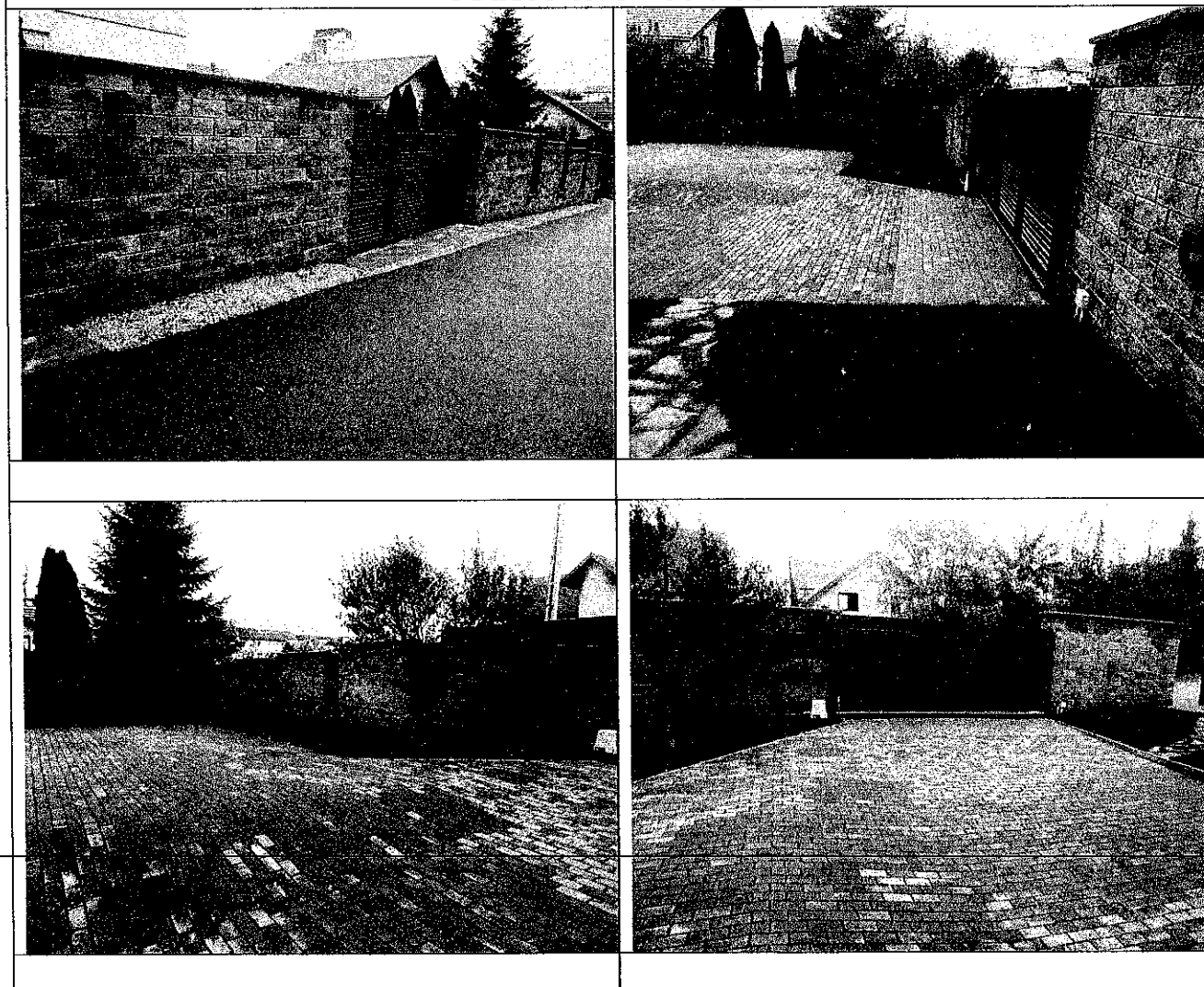


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Obcini

Comparabila A



publi24.ro
 50 000 EUR negociabil
 Vand teren in sfantu ille suceava
 Suceava, Suceava | Mbr de la inceput

Suprafata terenului 700 m²
 Destinatie Birouri, Comercial, Rezidential
 Amenajare strazi Asfaltate, Betonate, Iluminat stradal
 Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent, Gaz
 Alte caracteristici Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren inprejmuit

Descriere Imobiliare
 Terenul se afla in Suceava, la aproximativ 500 m de Galeria (Primagra) pe strada Ion Irimescu .
 Suprafata 7 ari.
 Front stradal 19 ml
 Pret negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-sfantu-ille-suceava/330iffh1e08637ig6ei5e285h8f838f9e.html>

Comparabila B

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:37F0

data: 03-03-2019

Obcini in zona Metro

16 000 €
45 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 800 mp
- » front stradal 25 m
- » lungime 32 m
- » latime 25 m

UTILITATI

- » acces auto

ALTE INFORMATII

Cam a cincea parcela de la sosea ,
pentru constructii, in spatele Hotelului
Imperium zona cu potential
pe viitor.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet: Suceava

adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1,

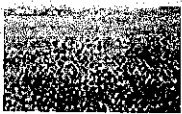
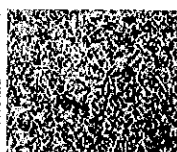
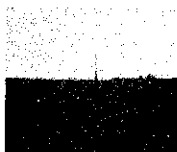
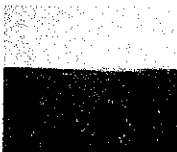
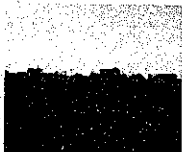
sc. C, ap. 4, Suceava

telefon agent: 0230530890

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0745015541



[Tipareste](#)

[Trimite mesaj la persoana de contact](#)

data: 03-03-2019

<http://imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-14320.html>



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/sud/teren-constructii-de-vanzare-XV0203AQU>

FISA TEREN

Data raport: 10.10.2020 Curs BNR 1Euro = 4.8741	
Fisa teren	Evolutiva Dinamica
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Gen. Leonard Mociulschi, nr. 7
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Obcini, zona LIDL
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	69
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	28 m
Raport laturi:	0.09
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren amenajat
Certificat de urbanism	da

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTELE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARATE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	69		700	800	1,664
Pret oferta/vanzare €/mp			71	45	77.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-10%	-20%
	Abs		-11	-5	-15
Pret ajustat €			61	41	62
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, premtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-12	-8	-12
Pret ajustat €			49	32	49
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			49	32	49
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			49	32	49
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			49	32	49
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			49	32	49
Localizare (Cartier/Zona):		Cart. Obcini, zona LID'L	Periferic Obcini, intrarea Sf. Ilie	Periferic Obcini, in spatele Hotelului Imperium	Periferic Obcini, in spate dreapta METRO
Ajustari	%		10%	20%	20%
	Abs		5	6.48	10
Acces:		direct la strada asfaltata	strada asfaltata	indirect la strada asfaltata	indirect la strada asfaltata
Ajustari	%		0%	10%	10%
	Abs		0	3	5
Destinatie/Utilizare:		intravilan curti-constructii	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan in	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona

		zona		
Ajustari	%	0%	10%	10%
	Abs	0	3	5
Suprafata (mp):	69	700	800	1,664
Ajustari	%	15%	15%	20%
	Abs	7	5	10
Front stradal:	28.00 m	19	25	25
Raport laturi:	0.09	1.94	1.28	2.66
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren amenajat	fara	fara	fara
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-2	-2	-2
Pret ajustat €		27	28	44
Ajustare totală netă €		-2	8	15
Ajustare totală netă (%)		-4%	20%	24%
Ajustare totală brută €		27	28	44
Ajustare totală brută (%)		44.00%	68.00%	72.00%
Numar ajustari		4	6	6
Valoare estimata (€)		27000 €	28000 €	44000 €
Valoare estimata (€/mp)		392.90	350.00	262.10
Valoare estimata (€/m ²)		19.500 €/m ²	19.500 €/m ²	19.500 €/m ²

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

A

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Nicolae Iorga, nr. 22, 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 41 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. Nicolae Iorga, nr. 22, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan în suprafață de 41 mp., Nr. cadastral parcela 41330/UAT Suceava	4.900	1.000

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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 41 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Burdujeni (Gara Burdujeni), Str. Nicolae Iorga, nr. 22, 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 exclusiv 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.

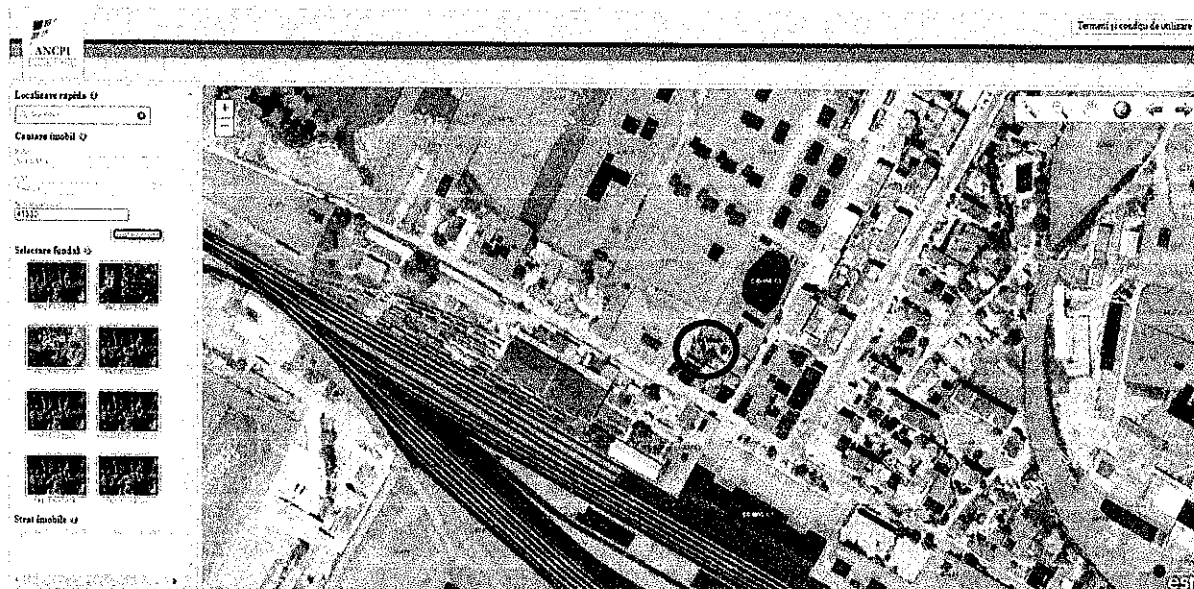
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

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 6123 din 15.02.2017, CF nr. 41330/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 analizata era teren construit (constructie P+E).

2. Analiza locatiei



- Strada: Cu acces direct din Str. Nicolae Iorga - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 100 m. la str. Jean Bart si str. Putna.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. NICOLAE IORGA, NR. 22, JUD. SUCEAVA



- 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 construita in suprafata totala de 41 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – mun. Suceava;
 - La S - constructie;
 - La E – mun. Suceava;
 - La V - constructie.

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 casa).

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 mediana a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona Gara Burdujeni. 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 35 - 50 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 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
- cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

1.000 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

1.000 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 cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvării 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 :

1.000 Euro


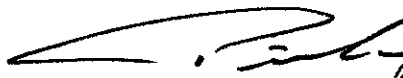
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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 reglementările 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 reglementările 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, 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 în care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce privește 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 pietei, 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



15346883

Carte Funciară Nr. 41330 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

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

Nr.	6123
Ziua	15
Luna	02
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Nicolae Iorga, Nr. 22, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41330	41	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9767 / 26/03/2013	
Act Administrativ nr. HCL 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA (HCL nr. 101/27-05-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA cu anexa la hotărâre);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

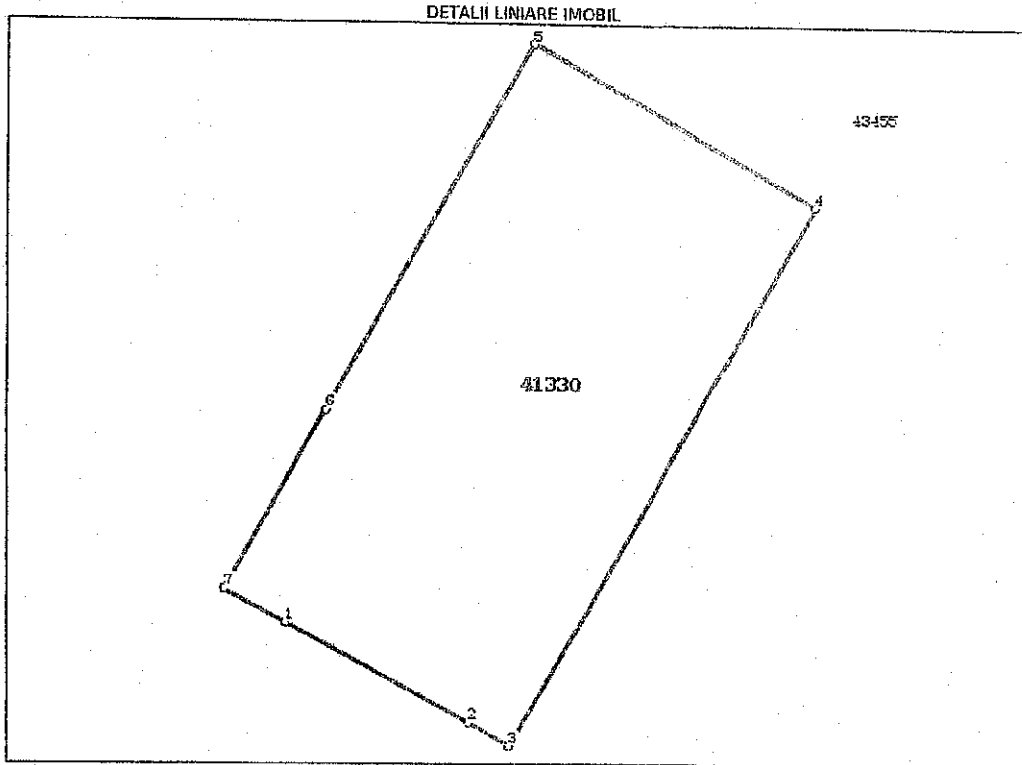
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 41330 Comuna/Or. _____
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41330	41	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41	-	-	-	NU ESTE IMPREJMUIT CU GARD

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.989
2	3	0.668
3	4	8.036
4	5	4.639
5	6	6.0
6	7	2.9
7	1	0.982

Carte Funciară Nr. 41330 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

...a segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
...șta dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.81030/15-02-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-02-2017

Data eliberării,

15-02-2017

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

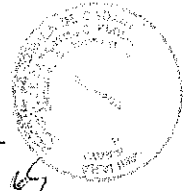
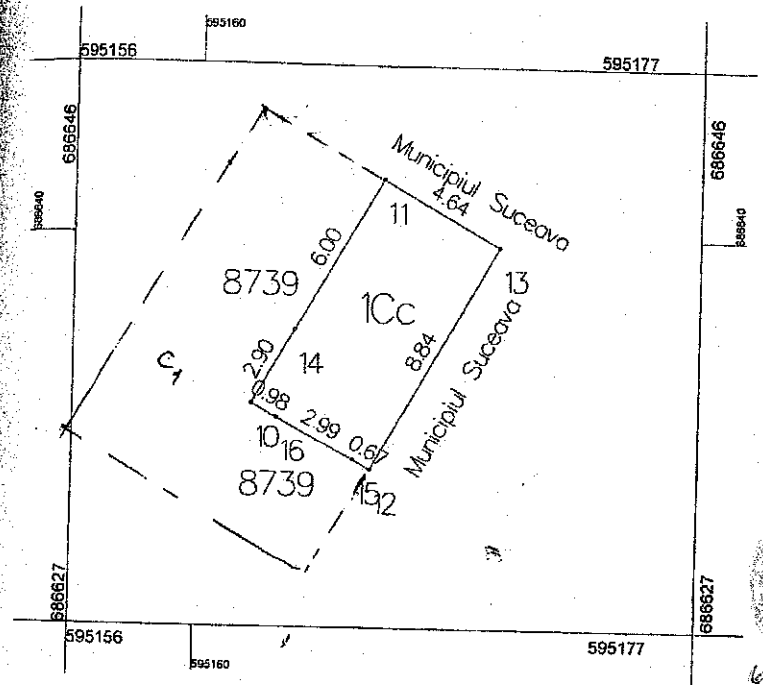
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Suprafață măsurată :	Adresa imobilului
41 mp	Intravilan municipiul Suceava, str. Nicolae Iorga nr. 22,
Declarația nr.	Jud. Suceava
	U.A.T. SUCEAVA



Am înregistrat în cartea funciară nr. 1/2013
 planul de amplasament și delimitare a imobilului
 descris în actul încheiat la data de 20.03.2013
 în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare
 în baza cărora s-a emis acest certificat
 în data de 20.03.2013
 Director
 [Signature]

A. Date referitoare la teren					
Nr. Parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
	TDI	1Cc	41	9223	
TOTAL			41	9223	Nu este impozitat în baza actului de construcție

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție: STEREO 70		
Pct.	X	Y
12	686631.989	595165.873
15	686632.319	595165.292
16	686633.742	595162.663
10	686634.209	595161.799
11	686641.949	595166.193
13	686639.673	595170.235
14	686636.731	595163.231

Suprafața totală măsurată = 41 mp
Suprafața totală din acte = 41 mp

Executant, P.F.A. MIHAELA MARCU
Data 20-03-2013
RECEPCIONAT,
Nume și Prenume: CONSTANINOVICI GEORGE
Funcția: CONSILIER

9764/2013



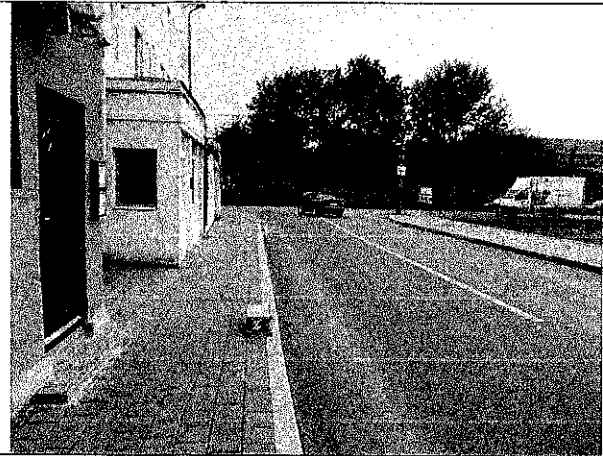
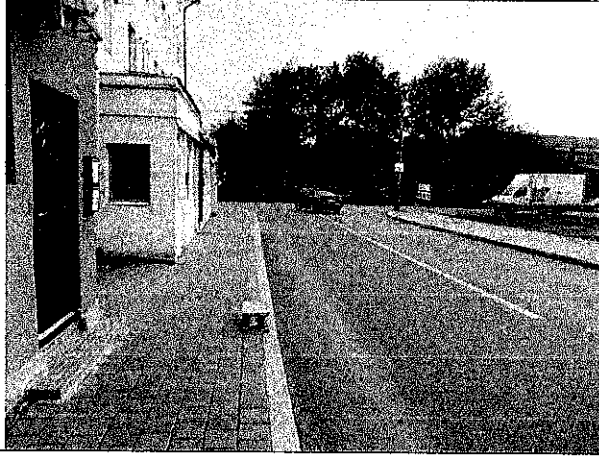
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



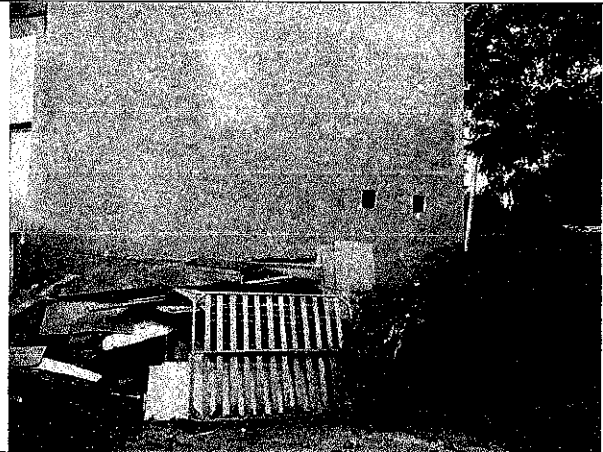
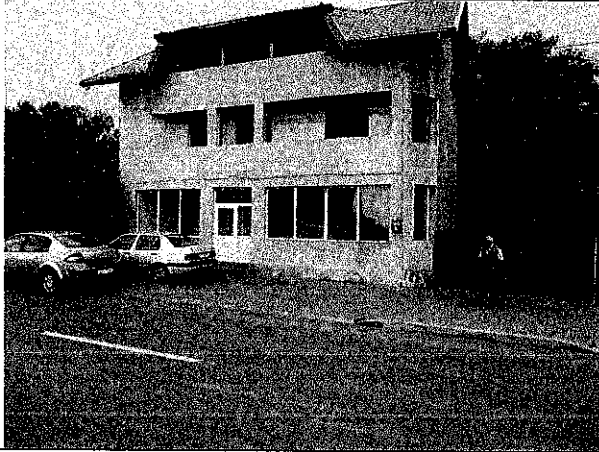


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Burdujeni

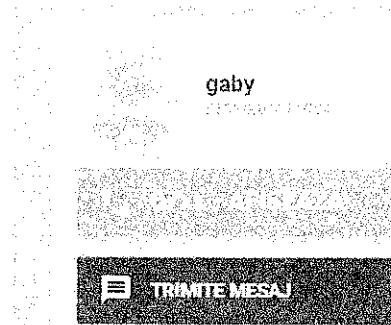
Comparabila A Teren 300 mp

📍 Suceava, Suceava

🕒 Anunț săptămânal

3.500 EUR

Zona	Burdujeni	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	300



Vând 3 ari teren, proiect și autorizație construcție

Localizare anunț



<https://lajumate.ro/teren-300-mp-12109978.html>

Comparabila B



Vând teren în cartierul Burdujeni, Suceava, 4 ari cu fundații

20 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de **Proprietar**
- Extravilan / intravilan **Intravilan**
- Suprafata utila **400 m²**

Descriere

Vând teren intravilan 400 mp (4 ari) în Burdujeni, strada 22 Decembrie, în apropiere de magazinul Tabita și de stația de transport în comun. Pe acest teren este începută construcția unei locuințe din care s-au realizat fundațiile din beton armat (având o suprafață de 107,20 mp) și un demisol cu 2 încăperi, acoperit cu o placă de beton, cu suprafața de 37,97 mp. De asemenea au mai fost construite o fântână și o fosă septică. Proprietatea este racordată la alimentare cu apă și canalizare și s-au început lucrările pentru aducerea rețelei de gaz în zonă.

Pentru detalii vă rugăm să ne contactați la 740570717 .


Vă rugăm să ne contactați doar telefonic.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-cartierul-burdujeni-suceava-4-ari-cu-fundatii-IDdRWK6.htm#e5fc8e5542>

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. NICOLAE IORGA, NR. 22, JUD. SUCEAVA

Comparabila C

Teren pentru casa in burdujeni

Suceava, Suceava  [Vezi pe harta](#)

4 000 EUR

0740165758



0740165758

Mesaj

Adeuga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 296

Raportasze

Specificatii

Suprafata terenului 705,0 m²

Front stradal 32 m

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate, Pietruite

Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Alte caracteristici Acces auto, Oportunitati de investitie

Descriere

Vand 7,05 ari teren intravilan pentru construirea unei case sau a unui duplex in Burdujeni, strada Capitan Grigore Andrei, cu case noi in apropiere, cu deschidere la strada de 32 m, latime de 22 m, cu utilitati: apa si canalizarea sunt pe teren, iar gazul si energia electrica se vor trage in curand.

Zona este foarte frumoasa si linistita, are transport public. Parcela se afla la un drum privat pietruit, pana la strada asfaltata fiind aproximativ 150 m.

Pret 4000 euro/ ar negociabil.

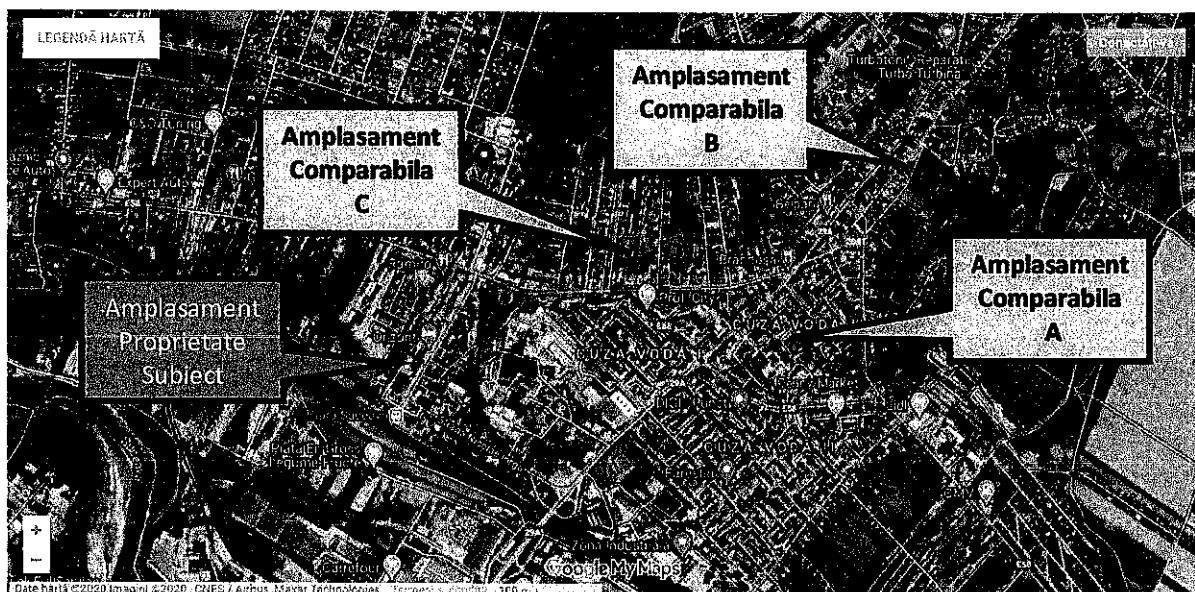
<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-in-burdujeni/0504f466g3147h1gef8de8f729hf6007.html>

FISA TEREN

 Data raport: 10.10.2020
 Curs BNR 1Euro = 4.8741

Fisa Teren	Radion Corina-Viorica
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, cart. Burdujeni, str. Nicolae Iorga, nr. 22
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Gara
Acces:	direct, asfalt
Suprafata (mp):	41
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	nu are
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		lajumate.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Preț de oferta/vanzare €		10,500	20,000	28,200
Preț de oferta/vanzare €/mp		35.00	50.00	40.00
Suprafata teren mp		300	400	705
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Gara	Median Burdujeni	Median Burdujeni, str. 22 Decembrie	Periferic Burdujeni, str. Capitan Grigore Andrei
Acces:	direct, asfalt	strada asfaltata	strada asfaltata	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	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	41	300	400	705
Front stradal:	fara	15 m	10 m	32 m
Raport laturi:	nu are	1.33	4.00	0.69
Topografie:	Plan	plan	plan	parta usoara
Alte elemente	teren construit	teren liber	partial construit	teren liber

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	41		300	400	705
Pret oferta/vanzare €/mp			35.00	50.00	40.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-15%	-10%
	Abs		-2	-8	-4
Pret ajustat €			33	43	36
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, premtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-7	-9	-7
Pret ajustat €			27	34	29
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			27	34	29
Condiții de vânzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			27	34	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			27	34	29



Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		27	34	29
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Gara	Median Burdujeni	Median Burdujeni, str. 22 Decembrie	Periferic Burdujeni, str. Capitan Grigore Andrei
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0.00	0
Acces:	direct, asfalt	strada asfaltata	strada asfaltata	strada balastata
Ajustari	%	0%	0%	5%
	Abs	0	0	1
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	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Suprafata (mp):	41	300	400	705
Ajustari	%	-5%	-10%	-15%
	Abs	-1	-3	-4
Front stradal:	fara	15	10	32
Raport laturi:	nu are	1.33	4.00	0.69
Ajustari	%	0%	10%	5%
	Abs	0	3	1
Topografie:	Plan	plan	plan/panta	plan/panta
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren construit	teren liber	partial construit	teren liber
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-1	-2	-1
Pret ajustat €		27	34	29
Ajustare totală netă €		-9	-9	-10
Ajustare totală netă (%)		-28%	-22%	-27%
Ajustare totală brută €		9	16	16
Ajustare totală brută (%)		28.00%	38.26%	43.08%
Numar ajustari		3	4	5
Valoarea estimată (€)		17000	17000	17000
Valoarea estimată (€/mp)		414.63	425.00	242.86
Valoarea estimată (€/m²)		41463	42500	24286

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

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Jean Bart, nr. 1, 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

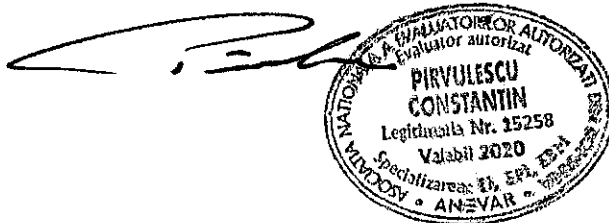
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafața de 480 mp.) la data de 10.10.2020 pentru un curs BNR de 4,8741 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile 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. Jean Bart, nr. 1, jud. Suceava	Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curți-construcții în suprafața de 480 mp. (Nr. cadastral parcela 54749/UAT Suceava)	56.500	11.600

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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 480 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Jean Bart, nr. 1, 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 cumparatorului.

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/proprietar.

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

Informatiile¹ 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

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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;

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 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

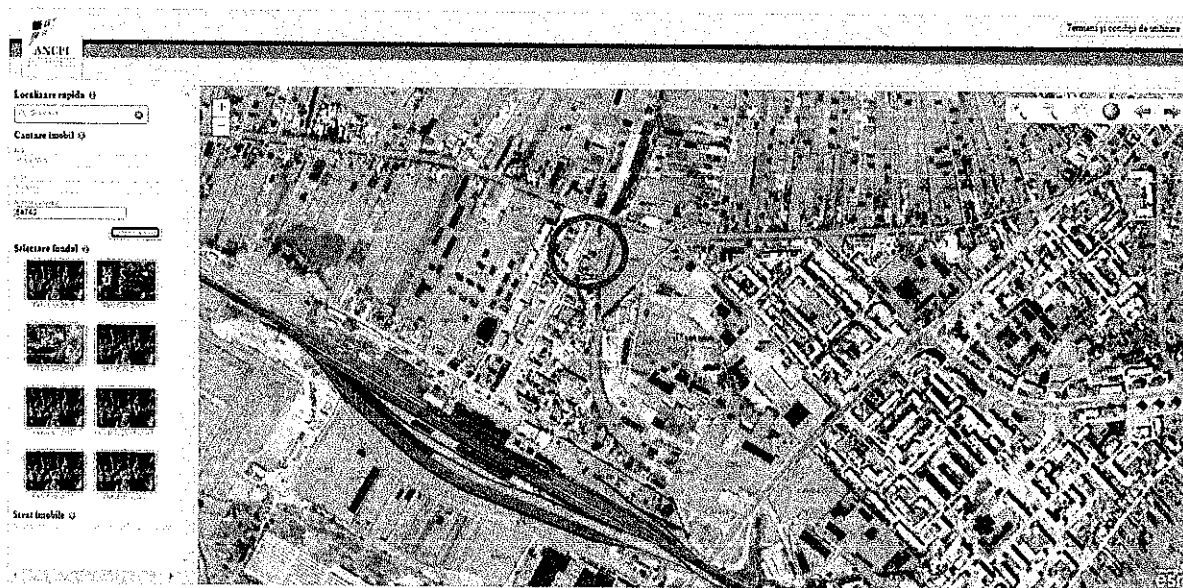
**RAPORT DE EVALUARE – “TEREN INTRAVILAN” AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. JEAN BART,
NR. 1, JUD. SUCEAVA**

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan (teren viran/spatiu verde) 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 32856 din 23.06.2020, CF nr. 54749/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Certificat de urbanism;
 - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran/spatiu verde.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Str. Jean Bart, nr. 1, pe partea stanga dupa Biserica Ortodoxa „Sf. Gheorghe” coborand spre gara Burdujeni.

- **Strada:** Cu acces direct din str. Str. Jean Bart, asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la str. Gheorghe Doja.
- **Transportul public:** Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Gara Burdujeni).

2.2 Informatii specifice

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

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 480 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata (teren viran/spatiu verde).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. Str. Jean Bart) – fara front stradal cca. 12 ml. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Biserica ortodoxa Sf. Gheorghe;
 - L a S - Proprietate privata persoana fizica;
 - La E – Proprietate privata persoana fizica;
 - L a V - Trotuar, Str. Jean Bart.

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 nu era ocupat de constructii (teren viran/spatiu verde).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.

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 mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava – str. Str. Jean Bart.
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 30 - 70 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 medie.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 comparare 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 C (are cea mai mica ajustare totala bruta = 32%).

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

11.600 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

11.600 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 :

11.600 Euro

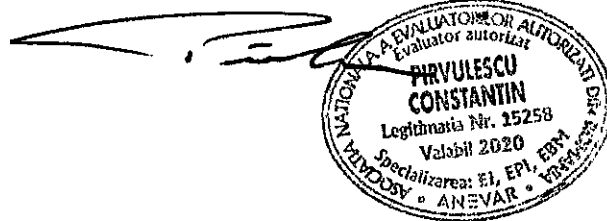
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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, neexpuse 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 reglementările 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 reglementările 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, 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 conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce privește 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 pietei, 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



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

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 29602 din 29.09.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29603 din 29.09.2020 și Avizul 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. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), 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 parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor, conform datelor de identificare menționate în anexă.

Art.2. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVSCI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC



Nr. 246 din 30 septembrie 2020



Anexa nr.1 la HCL nr _____ din _____

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1.	6583/27.02.2019	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	46472	681	Teren arabil
2.	32774/19.09.2017	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții
3.	11515/8.04.2019	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	42163	246	Curți-construcții
4.	28103/23.08.2019	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții
5.	5639/13.02.2017	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții
6.	16951/3.06.2015	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulechi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții

PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

Încheiat astăzi 29.09.2020, ora 9 cu ocazia analizării cererilor de cumpărare a terenurilor cu destinația de curți și grădini aferente construcțiilor - case de locuit, actualilor proprietari a acestora, precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren.

Comisia constituită în baza Dispoziției Primar nr. 1647/15.05.2018, s-a întrunit astăzi, 29.09.2020 la sediul Primăriei Municipiului Suceava în vederea analizării următoarelor dosare:

Nr crt	Titularul cererii	Amplasare teren	Destinație teren; parcelă cadastrală	Propuneri comisie
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	Teren arabil în suprafață de 681 mp; pc 46472	DA
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12;	Teren curți-construcții în suprafață de 331 mp ; pc 41156	DA
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	Teren curți-construcții în suprafață de 246 mp ; pc 42163	DA
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	Teren curți-construcții în suprafață de 480 mp ; pc 54749	DA
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	Teren curți-construcții în suprafață de 41 mp; pc 41330	DA
6.	SC FETCOM SRL	Bd. Ana Ipătescu (stația de autobuz)	Teren –spațiu comercial în suprafață de 44 mp ; pc 5321 si p.c. 5322	DOCUMENTAȚIE INCOMPLETA NU
7.	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	Teren curți-construcții în suprafață de 69 mp ; pc 47431	DA

PRIMAR,
ION LUNGU

COMISIA

1. Camelia Damian
2. Paul Iftimie
3. Ioan Floriștean
4. Xenia Vodă
5. Iulian Chiriac
6. Doina Ungureanu
7. Floarea Turcanu
8. Iulia Grădinaru
9. Gabriela Ciogolea

- președinte
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- secretar

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

Nr. cerere 32856
 Ziua 23
 Luna 06
 Anul 2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54749 Suceava



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Jean Bart, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54749	480	Teren împrejmuit; Imprejmuit parțial cu gard din beton, gard dintabla și limita convențională

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25789 / 08/05/2020	
Act Administrativ nr. 26 HCL, din 30/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa-terenurile proprietate privată ale Mun Suceava; Act Administrativ nr. 91112 certificat de atestare fiscală, din 30/04/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava; Act Administrativ nr. 6136 adeverința, din 21/02/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA , CIF:4244792, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 54749 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

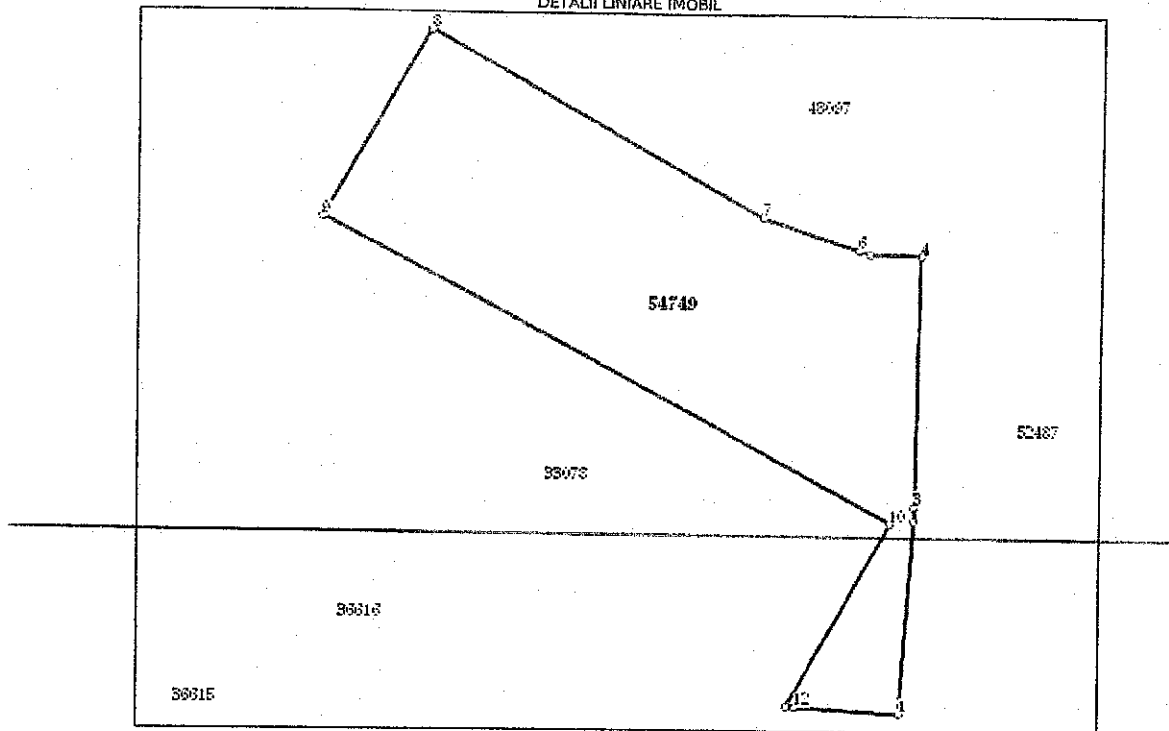
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54749	480	Imprejmuit parțial cu gard din beton, gard dintabla și limita convențională

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	480	-	-	-	Imprejmuit parțial cu gard din beton, gard dintabla și limita convențională

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.971
2	3	0.819
3	4	14.19
4	5	3.049
5	6	0.683
6	7	5.94



Carte Funciară Nr. 54749 Comuna/Oraș/Municipiul: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	22.035
8	9	12.264
9	10	37.381
10	11	12.014
11	12	0.462
12	1	6.18

** 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.

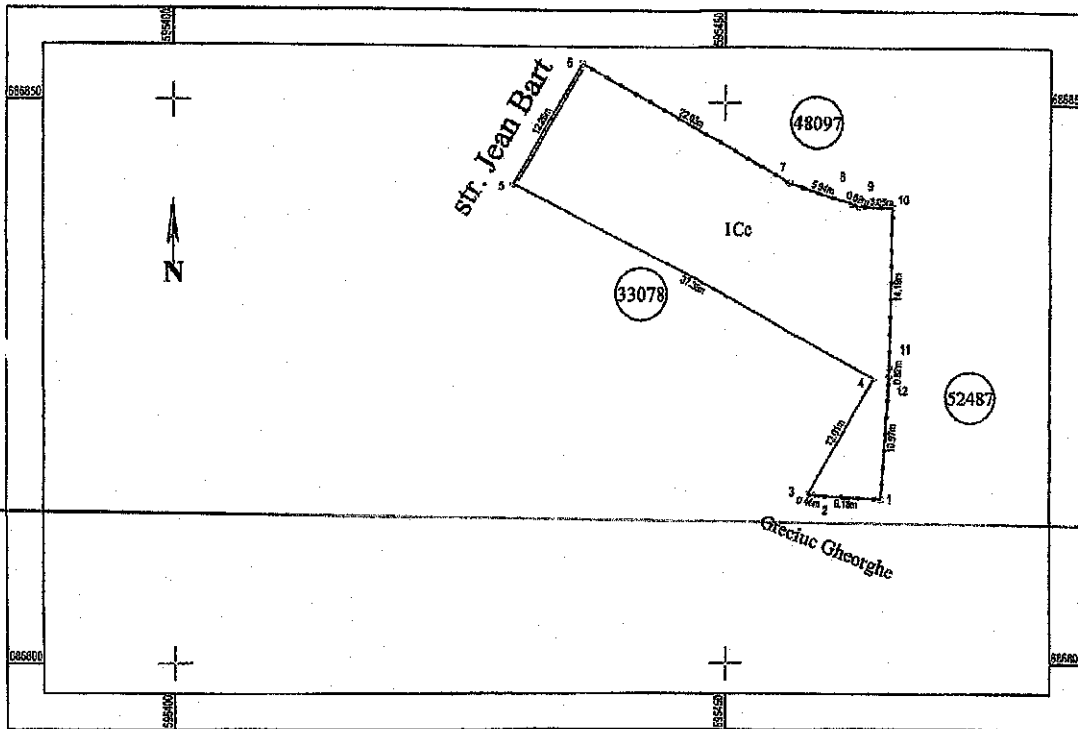
Data și ora generării,
23/06/2020, 11:53

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54749	480 mp	intravilan Mun. Suceava, str. Jean Bart

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SUCEAVA



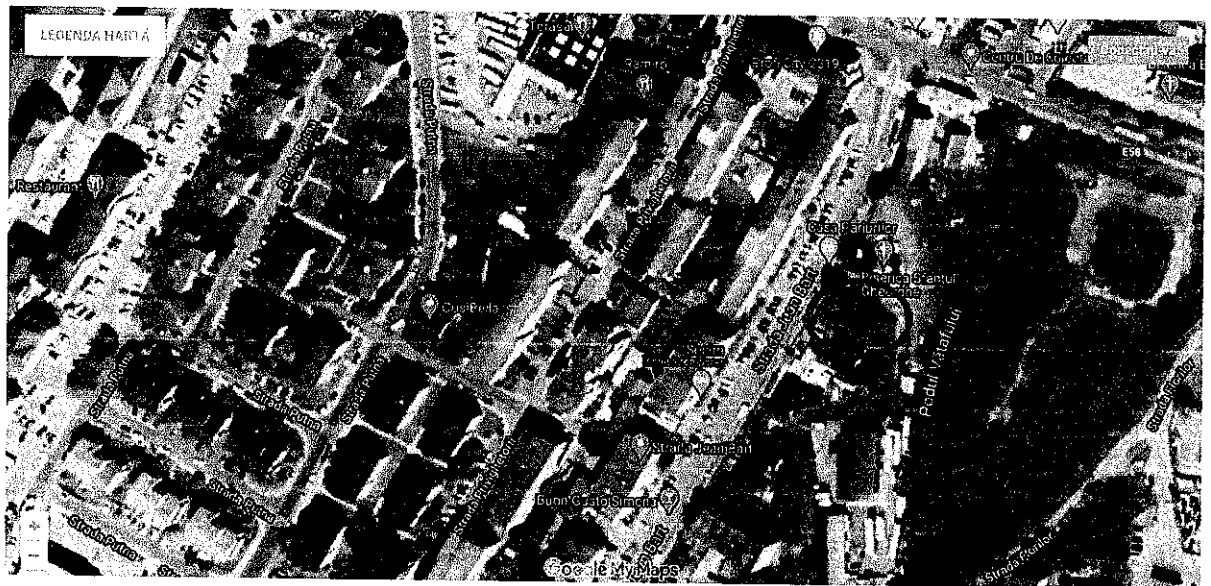
A. Date referitoare la teren			
Nr. areal	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	480	Împrejmuit cu gard din beton, gard din tablă și limită convențională.
Total		480	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
--	--	--	--
Total		--	--

Suprafața totală măsurată a imobilului = 480 mp
 Suprafața din acte = 480 mp

<p>Executant : POLONIC Marius-Cristian</p> <p><i>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înregistrării documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</i></p> <p>Semnătura și ștampila</p> <p><small>Semnătura digitală de Marius-Cristian Polonic DN: cn=Marius-Cristian Polonic, sn=Polonic, givenName=Marius-Cristian, serialNumber=201104209MCP24, email=marius.polonic@yahoo.com, l=Suceava.</small></p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p><i>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</i></p> <p style="text-align: center;">Semnătura și parafa</p> <p style="text-align: center;">Data : George</p> <p style="text-align: right;"><small>Semnătura digitală de George Constantinovici</small></p>
--	--



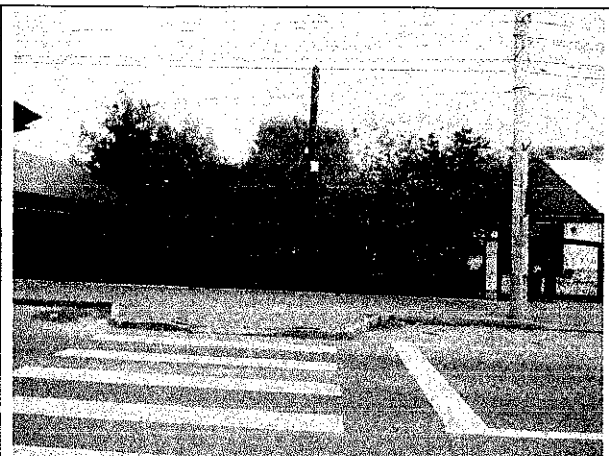
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



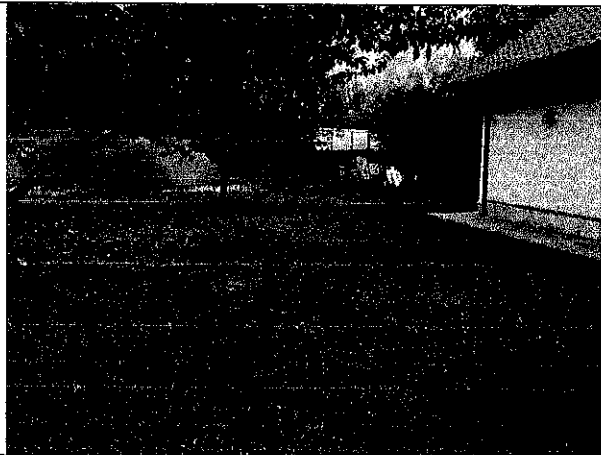


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN





Anexa 4 – Comparabile teren

Comparabila A



Interdata24 | Baza de date a proprietăților din România

Alerte căutare | Favorițele mele | Contul tău

Teren de vânzare, 75 mp

Suceava - Suceava - Burdujeni - TEREN DE VÂNZARE 75 mp

Proprietar verificat

5.000 €

15 zile în urmă

Salvează | Distribuie

paraschiva

075 | vezi numărul >

Chat WhatsApp

TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 66,67 €

Suprafata 75 m²

Comision Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

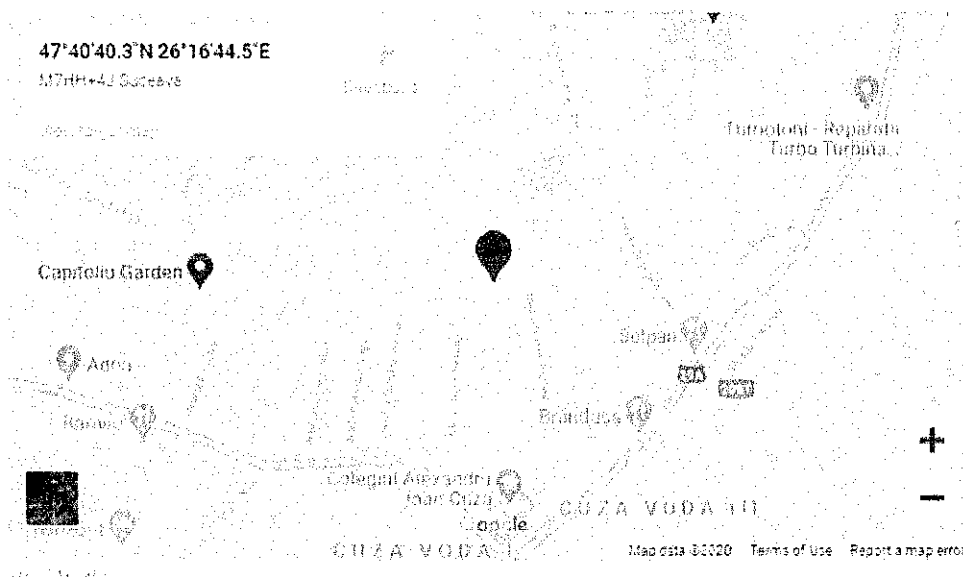
Etaj

Nespecificat

Descriere

Vand teren 75 mp

Harta

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-teren-vanzare-burdujeni-31781774>

Comparabila B

Teren intravilan 800mp si 5000mp burdujeni

30 EUR / m²**Suceava, Suceava** [Vezi pe harta](#)

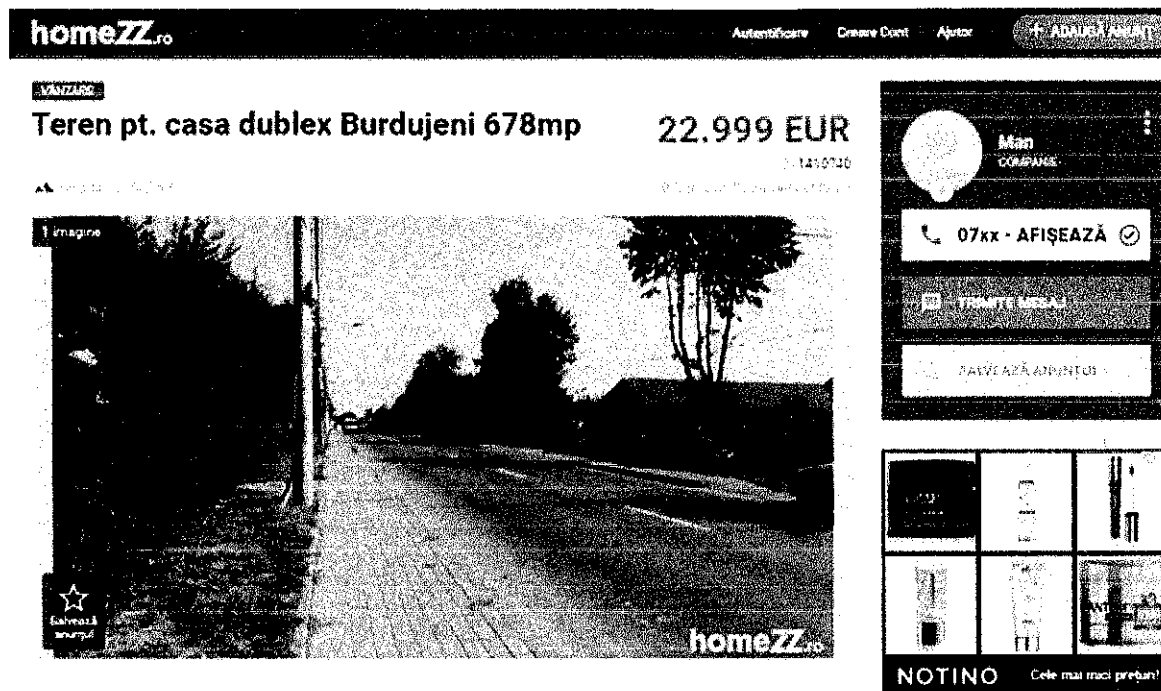
Valabil din 24.05.2020 12:32:10

Descriere

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, suprafata de 800 metrii patrati, intre case. - 30 euro mp

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, (Str. Capitan Andrei) suprafata 5000 metrii patrati - deschidere 50 m la drum, toate utilitatile, zona deosebita la 2 km de Mall. Ideal pentru constructii case, depozite, activitati de productie. Se poate vinde si parcelat.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-800mp-si-5000mp-burdujeni/00egfe15h1hi7fe5e04iqi32eg7e0i57.html>

Comparabila C


[Anteriorul](#) [Următorul](#)
VÂNZARE

Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp

22.999 EUR

ID 1410740

Terenuri | 678 m²
 Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

Burdujeni

Suprafață teren
 678 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

preț fix.

Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. JEAN BART, NR. 1, JUD. SUCEAVA

Terenul este ideal constructii casa individuala, dublex, triplex, sau minibloc apartamente, fiind dreptunghiular avand aprox. 18m latime si aproape 40m lungime.

*suprafata teren 678mp + acces din Gh. Doja aprox 130mp.

*terenul nu are front direct la Ghe Doja, este la aprox. 50-100m de strada, fiind avantajos ,fara zgomot stradal dar foarte aproape de strada!



<https://homezz.ro/teren-pt-casa-dublex-burdujeni-678mp-1410740.html>

FISA TEREN

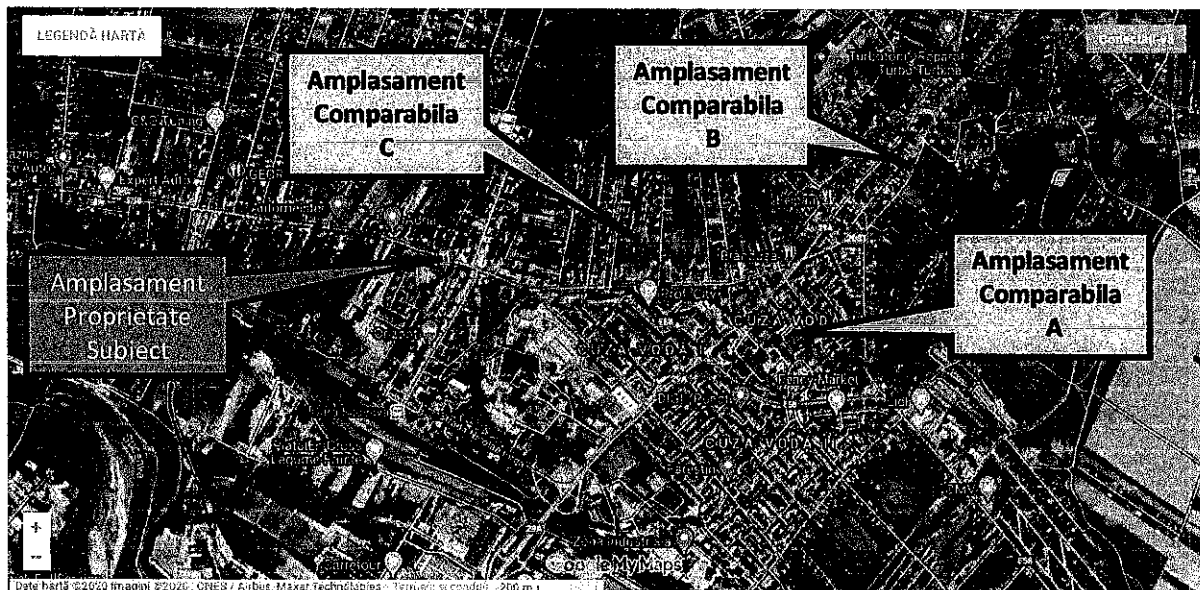
Data raport: 06.07.2020

Curs BNR 1Euro = 4.8365

Tipul terenului	Situatia terenului
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Jean Bart, nr. 1
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	480
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	3.33
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	da

Elemente de comparatie	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei	www.lmoradar24.ro	www.romimo.ro	www.publi24.ro	
Preț de oferta/vanzare €	5,000	24,000	23,000	
Preț de oferta/vanzare €/mp	66.67	30.00	34.00	
Suprafata teren mp	75	800	678	
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
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, gaz metan
Suprafata (mp):	480	75	800	678
Front stradal:	12.00 m	6 m	20 m	18 m
Raport laturi:	3.33	2.08	2.00	2.09
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren viran	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENTE/INDICATORI COMPARATIVE		Subiect	PROPIETATILE COMPARATIVE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	480		75	800	678
Pret oferta/vanzare €/mp			67	30	34.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-10%	-10%
	Abs		-13	-3	-3
Pret ajustat €			53	27	31
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, preemtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-11	-5	-6
Pret ajustat €			43	22	24
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			43	22	24
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			43	22	24
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			43	22	24
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			43	22	24
Localizare (Cartier/Zona):		Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Ajustari	%		0%	10%	0%
	Abs		0	2.16	0
Acces:		direct la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
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, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	480		75	800	678



Ajustari	%	-10%	5%	4%
	Abs	-4	1	1
Front stradal:	12.00 m	6	20	18
Raport laturi:	3.33	2.08	2.00	2.09
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-2	-1	-1
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren viran	fara	fara	fara
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €				
Ajustare totală netă €		-17	-3	-6
Ajustare totală netă (%)		-32%	-12%	-21%
Ajustare totală brută €		17	10	8
Ajustare totală brută (%)		32.00%	36.00%	27.20%
Numar ajustari		3	4	3
Valoarea estimata (€)		11.600 €		
Valoarea estimata (€/mp)		24,24		
Valoarea estimata (lei)		11.600 lei		
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				C

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

situat în Municipiul Suceava , Cartier Itcani, str. Micsunelilor, nr. 12, 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 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 în suprafața de 331 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 , Cartier Itcani, str. Micsunelelor, nr. 12, jud. Suceava	Valori rotunjite	
1	Teren intravilan în suprafața de 331 MP (nr. cad. 41156/UAT Suceava)	22.900	4.700

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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.

Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 331 MP. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cartier Itcani, str. Micsunelelor, nr. 12, jud. Suceava.

4. 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.”*

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 standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020).

5. Data evaluarii

10.10.2020

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 10.10.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta solicitantului (cumparatorului), D-na Greciuc Aurelia.

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/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

7. 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
 - <https://compariimobiliare.ro>

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;

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

9. 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.

10. 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, în 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.

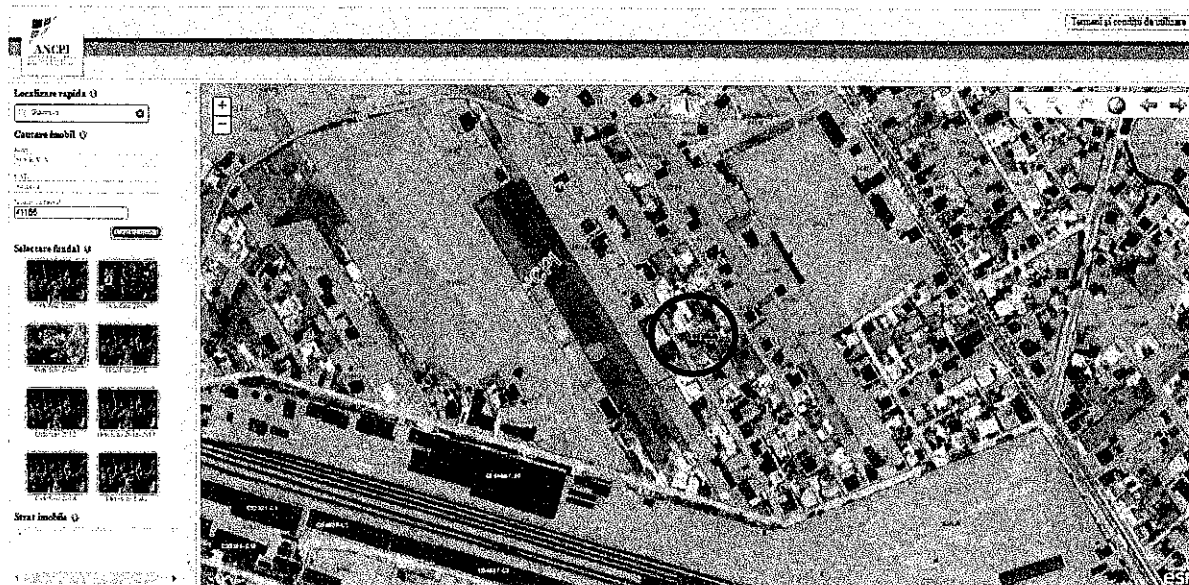
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan partial liber – adiacent locuintei.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras CF pentru informare cu nr. Cerere 37699/30.08.2017, cartea funciara cu nr. 41156/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 partial viran - liber de constructii, adiacent casei de locuit si anexelor.

2. Analiza locatiei



2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona periferica cartierului Itcani, pe str. Micsunelelor (zona "Depou CFR"), pe partea dreapta, dupa intrarea din str. Depoului.

- Strada: Cu acces direct din str. Micsunelelor asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la str. Depoului.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local – statie la cca. 10 min. de mers pe jos.

2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala si comerciala/afaceri, caracterizata prin constructii de tip locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.
- Se identifica in vecinatati:
Depoul CFR;
Uzina de Impregnare ;
SUCT Suceava;
Complexul Comercial Gara Suceava N.;
Balastiera;
Terenuri arabile.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 331 MP.) destinata completarii incintei rezidentiale (locuinta cu anexe).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma neregulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. Micsunelelor) – se acceseaza direct –front stradal redus (cca. 4 ml).
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietatea privata pers. fizica;
 - L a S - str. Micsunelelor si proprietatea Greciuc Aurelia;
 - La E – proprietatea privata pers. fizica;
 - L a V - proprietatea privata pers. fizica;

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 partial liber de constructii (spatiu viran adiacent locuintei).
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 periferica a mun. Suceava – cart. Itcani, zona “Depou CFR”.

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 mediana a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in stagnare - 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 - 22 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 evaluării

Factori relevanți pentru estimarea, performanțelor finanțării:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante:* piața specifică proprietății evaluate este în ușoară creștere, tendința pieței fiind de stabilizare, numărul tranzacțiilor fiind totuși redus; la data evaluării piața este minim activă.
- *cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare:* după anul 2008 cererea pentru proprietăți similare a fost scăzută, începând cu anul 2014/2015 se înregistrează un trend ușor crescător; apreciem că tendința de creștere a pieței nu se va menține și în continuare.
- *cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări:* având în vedere tipul proprietății, utilizarea actuală, localizarea acesteia și caracteristicile fizice și economice, nu există cerere pentru utilizări alternative, care să conducă la cea mai bună utilizare.
- *impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății analizate:* valoarea viitoare a proprietății poate fi influențată de factori economici, externi proprietății, scăderea puterii de cumpărare a participanților la piața, scăderea cererii și a tranzacțiilor pe piața imobiliară, precum și de modificări privind situația juridică a acesteia;
- *ipoteze speciale:* dacă au fost identificate în cuprinsul raportului, impactul asupra valorii și a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietății:* având în vedere tipul proprietății, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice și economice, vandabilitatea proprietății este medie.

IV. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca "*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*"

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă
- maxim productivă

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizării terenului ca teren liber da o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma inițială de teren liber nu este fezabilă. Concluzia este că cea mai bună utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.

Având în vedere probabilitatea foarte mică de schimbare a destinației imobilului analizat și a costurilor altor alternative de proprietăți se poate concluziona că cea mai bună utilizare a terenului construit este cea actuală și anume cea de teren construit (destinație rezidențială).

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 ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută 25,23%).

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

4.700 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 judecări 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 **4.700 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 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 (teren curti-constructii in suprafata de 331 mp) este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

4.700 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 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 și 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 conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.



- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

Anexa 2 – Documente



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

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 29602 din 29.09.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29603 din 29.09.2020 și Avizul 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. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), 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 parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor, conform datelor de identificare menționate în anexă.

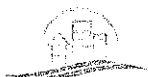
Art.2. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 246 din 30 septembrie 2020



Anexa nr.1 la HCL nr _____ din _____

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1.	8583/27.02.2019	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	46472	681	Teren arabil
2.	32774/19.09.2017	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții
3.	11515/8.04.2019	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	42163	246	Curți-construcții
4.	28103/23.08.2019	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții
5.	5639/13.02.2017	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții
6.	16951/3.06.2015	BĂRBUȚA DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții



PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

Încheiat astăzi 29.09.2020, ora 9 cu ocazia analizării cererilor de cumpărare a terenurilor cu destinația de curți și grădini aferente construcțiilor - case de locuit, actualilor proprietari a acestora, precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren.

Comisia constituită în baza Dispoziției Primar nr. 1647/15.05.2018, s-a întrunit astăzi, 29.09.2020 la sediul Primăriei Municipiului Suceava în vederea analizării următoarelor dosare:

Nr crt	Titularul cererii	Amplasare teren	Destinație teren; parcelă cadastrală	Propuneri comisie
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	Teren arabil în suprafață de 681 mp; pc 46472	DA
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12;	Teren curți-construcții în suprafață de 331 mp ; pc 41156	DA
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	Teren curți-construcții în suprafață de 246 mp ; pc 42163	DA
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	Teren curți-construcții în suprafață de 480 mp ; pc 54749	DA
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	Teren curți-construcții în suprafață de 41 mp; pc 41330	DA
6.	SC FETCOM SRL	Bd. Ana Ipătescu (stația de autobuz)	Teren -spațiu comercial în suprafață de 44 mp ; pc 5321 si p.c. 5322	DOCUMENTAȚIE INCOMPLETA NU
7.	BĂRBUȚA DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	Teren curți-construcții în suprafață de 69 mp ; pc 47431	DA

PRIMAR,
ION LUNGU

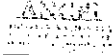
COMISIA

- 1. Camelia Damian
- 2. Paul Iftimie
- 3. Ioan Floriștean
- 4. Xenia Vodă
- 5. Iulian Chiriac
- 6. Doina Ungureanu
- 7. Floarea Țurcanu
- 8. Iulia Grădinaru
- 9. Gabriela Ciogolea

- președinte
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- secretar



Incheiere Nr. 37699 / 10-08-2017



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

Dosarul nr. 37699 / 10-08-2017
INCHEIERE Nr. 37699

Registrator: MARIA DUMBRAVA

Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de GRECIUC AURELIA domiciliat în Loc. Suceava, Str Micsunelelor, Nr. 12, Jud. Suceava privind Actualizarea informatii tehnice în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.15270/09-06-2017 emis de -;
-Act Administrativ nr.certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 21769/28-06-2017 emis de Primaria Municipiului Suceava;

fiind îndeplinite conditiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 177 lei, cu documentul de plata:

-Chitanța internă nr.92556/10-08-2017 în suma de 177
pentru serviciul având codul 232, 261

Vazând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 41156, înscris în cartea funciara 41156 UAT Suceava având proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA în cota de 1/1 de sub B.1.;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea GRECIUC CONSTANTIN, GRECIUC AURELIA, bun comun, sub B.2 din cartea funciara 41156 UAT Suceava;
- se întabulează dreptul de FOLOSINTA cu începere de la data de 01.01.2017 până la 31.12.2021 asupra A.1 în favoarea GRECIUC AURELIA, sub C.1 din cartea funciara 41156 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

Greciuc Aurelia
Greciuc Constantin
Andronic Mihai

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

04-09-2017

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

ANCIPI
MUNICIPIUL SUCEAVA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41156 Suceava

Nr. cerere 37999
Ziua 10
Luna 08
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Micsunelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	41156	331	Teren neimprejmuit; PARTIAL IMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	41156-C1	Loc. Suceava, Str Micsunelor, Jud. Suceava	S. construita la sol:43 mp; Suprafata construita desfasurata = 86 mp Locuinta P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
3533 / 05/02/2013 Act Administrativ nr. 90, din 26/04/2012 („completare la hotarirea nr. 3/2006, anexa la hotarirea nr. 90/2012, hotarirea nr. 3/26-01-2006, anexa la hotarirea nr. 3/2006 emise de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	A1
37699 / 10/08/2017 Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 21769, din 28/06/2017 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GRECIUC CONSTANTIN 2) GRECIUC AURELIA, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
37699 / 10/08/2017 Act Administrativ nr. 15270, din 09/06/2017 emis de -;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTĂcu incepere de la data de 01.01.2017 pana la 31.12.2021 1) GRECIUC AURELIA	A1



Carte Funciară Nr. 41156 Comuna/Draș/Municipiu: Sucea

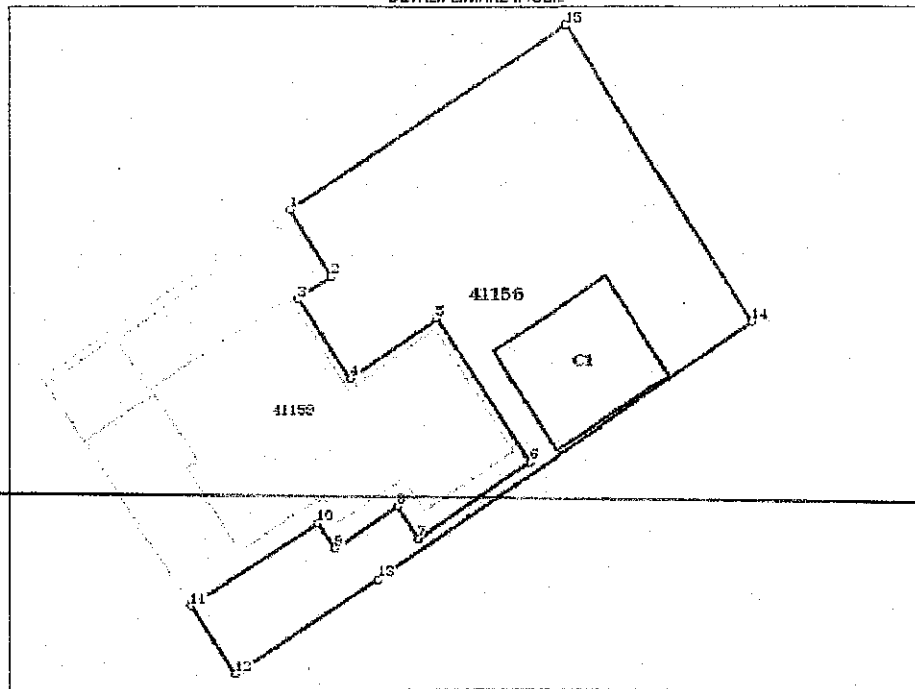
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41156	331	PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	331	-	-	-	Imprejmuit partial

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41156-C1	construcții de locuințe	43	Cu acte	S. construită la sol:43 mp; Suprafața construită desfășurată = 86 mp Locuința P+E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.008
2	3	2.002
3	4	4.836
4	5	5.397

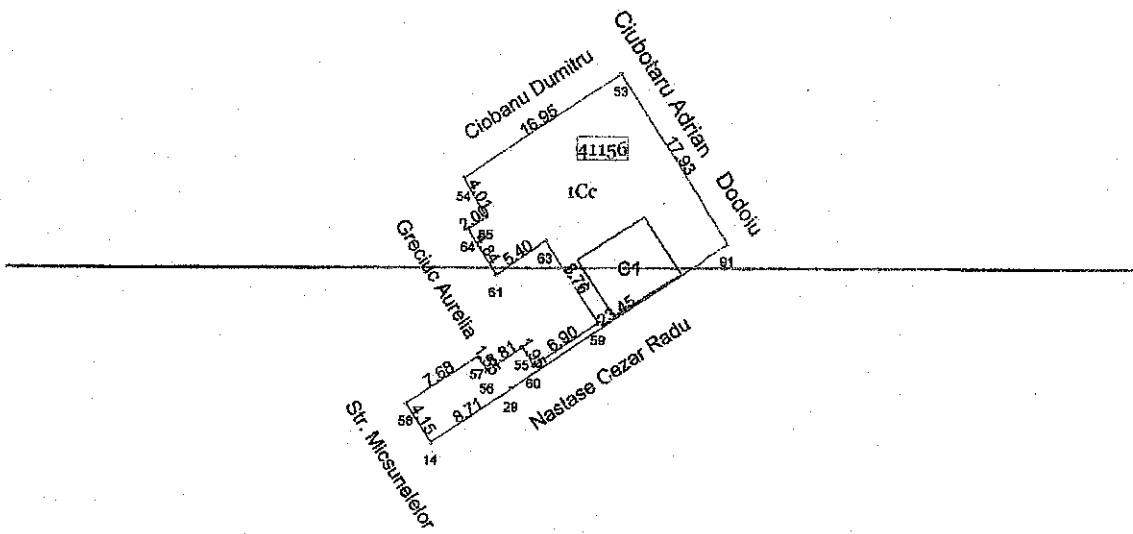


Anexa nr. 1 la Raportul de evaluare

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

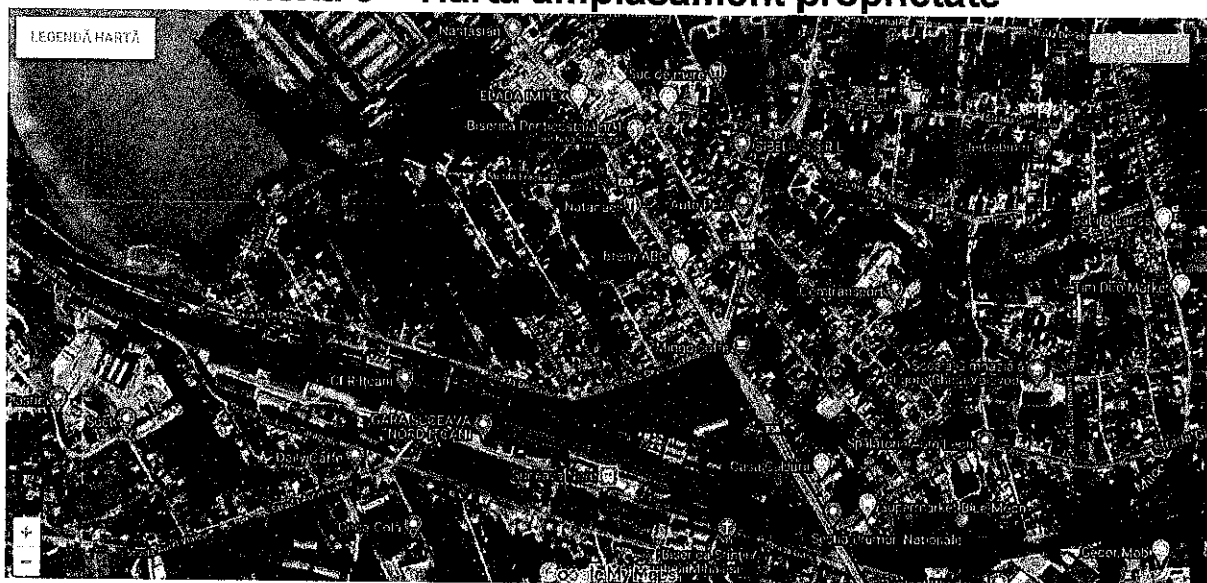
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
41156	331 mp	Intravilan Mun. Suceava, Str. Micsunelor, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
41156		Suceava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	331	
	Total	331	Imprejmuț parțial
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	43	Suprafata construita desfasurata = 86 mp Locuinta P+E din anul 1989
	Total	43	
Suprafata totală măsurată a imobilului = 331 mp Suprafata din act = 331 mp			
Executant Andronic Mihai		Inspector	
Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila Data ...25.05.2017		Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data Stampila BCPI	

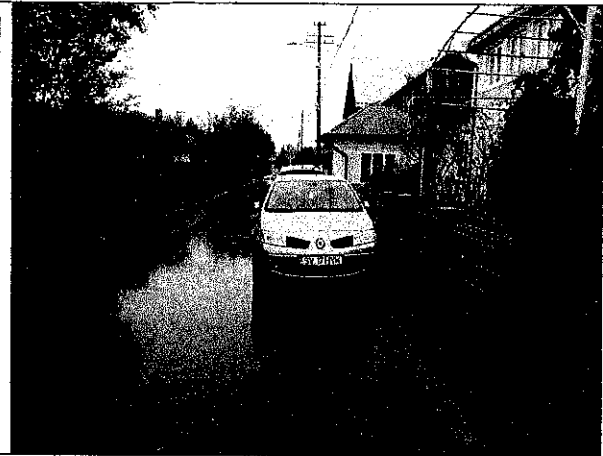
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



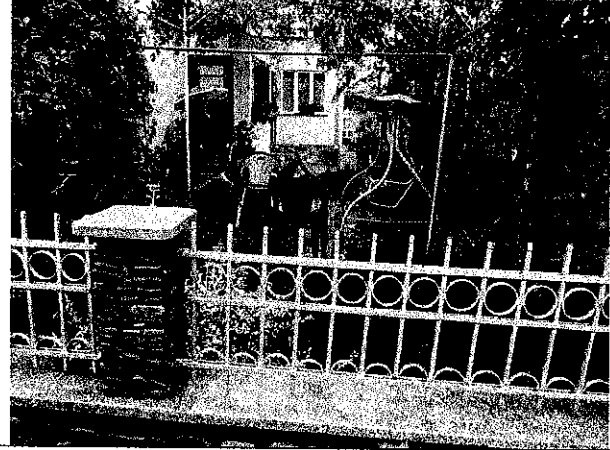


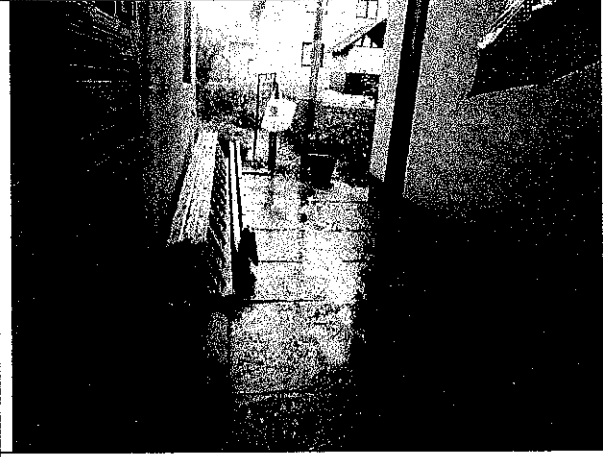
Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN





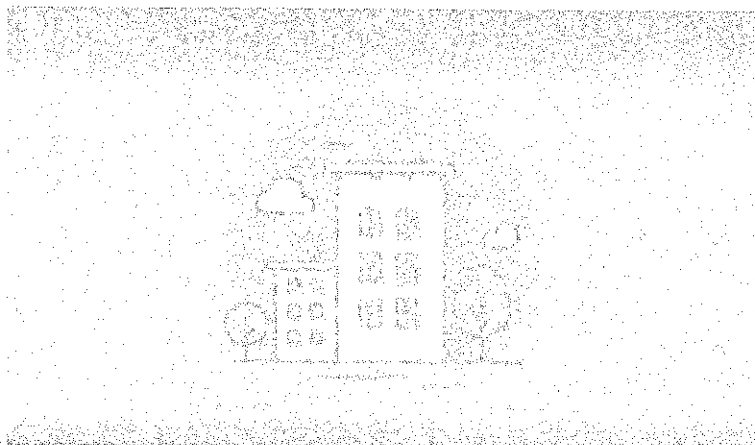
Anexa 4 – Comparabile teren Itcani

COMPARABILA A

Itcani, Terenuri de vanzare

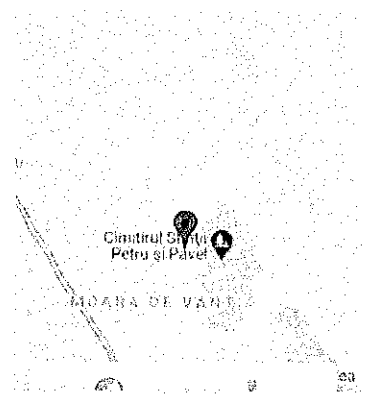
22 €

IMMOBILIE



Kimono Apartments -
Apartamente noi in Iasi
Kimono Apartments

Kimono Apartments este
intalnire perfecta cu pretul
si calitatea terenului



Despre anunț

Găsit	10 iulie
Actualizat	26 septembrie
Site-ul	romimo.ro

urgent teren Suceava(itcani)

particular,vand urgent teren Suceava(Itcani), str. Cernauti, 400m langa selgros,drum E85, 20m deschidere,cu utilitati,liber de constructie pentru casa,hale,dezmembrari,depozite,rezidentiale.

Tel.0723575782

https://flatfy.ro/realty?geo_id=9472&realty_id=70787486§ion_id=4

COMPARABILA B

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:AFA3

data: 18-12-2019

Itcani in zona Strand
12 000 €
15 €/mp
CARACTERISTICI

- » suprafata teren 818 mp
- » front stradal 44.56 m
- » lungime 44.56 m
- » latime 19.59 m

UTILITATI

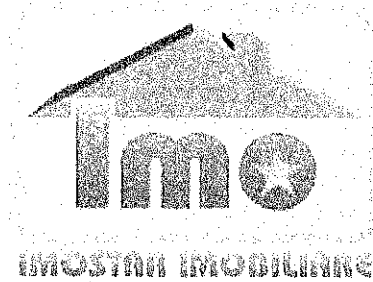
- » apa
- » gaz
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

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

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR
 Judet: Suceava
 adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1,
 sc. C, ap. 4, Suceava
 telefon agent: 0230530890
 mobil agent: 0745015541
 telefon agentie: 0230530890
 telefon agentie: 0745015541



http://imosuceava.ro/immobiliare_all/vanzari_terenuri_all.html

COMPARABILA C
Teren 27 ari Itcani cu acces din E85


Sorin Foit
 0727817187
 office@imofitarsuceava.com.ro

Contacteaza agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID:
 APH51

Descriere teren

Teren Intravilan de vanzare in Suceava - , reper Biserica Catolica Itcani, avand o suprafata de 2700 mp si deschiderea de 30 ml la strada.

Terenul este perfect drept, 30 m latime, 75 m lungime, Acces din strada principala E 85 pe un drum de 4 m latime.

Distanta de la drumul E 85 si pana la teren este de 75 m iar utilitatile trebuie sa fie aduse pe o distanta de 75 m.

Pretul este usor negociabil.

Detalii si vizionari - 0727817187

APH51.

ID Oferta: **APH51**

Pret Vanzare: € 44,550 16.5
Zona:
Suprafata: 2700 mp
Reper: Biserica Catolica Itcani
Fronturi: 1
Localizare: Intravilan
Deschidere: 30 ml
Acces teren: Auto, Autobuz, Maxi Taxi, Pietonal
Strazi: Asfaltate
Pretabil: Birouri, Case / vile, Hala / Depozit
Actualizat la: 16 Ianuarie 2020
Numar de afisari: 2453

Caracteristici generale

- **Distanta utilitati:** La distanta
- **Utilitati:** Apa, Canalizare, Curent, Gaz
- **Alte caracteristici:** Iluminat stradal, Oportunitate de investitie

<https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-suceava-51.html>

FISA TEREN:

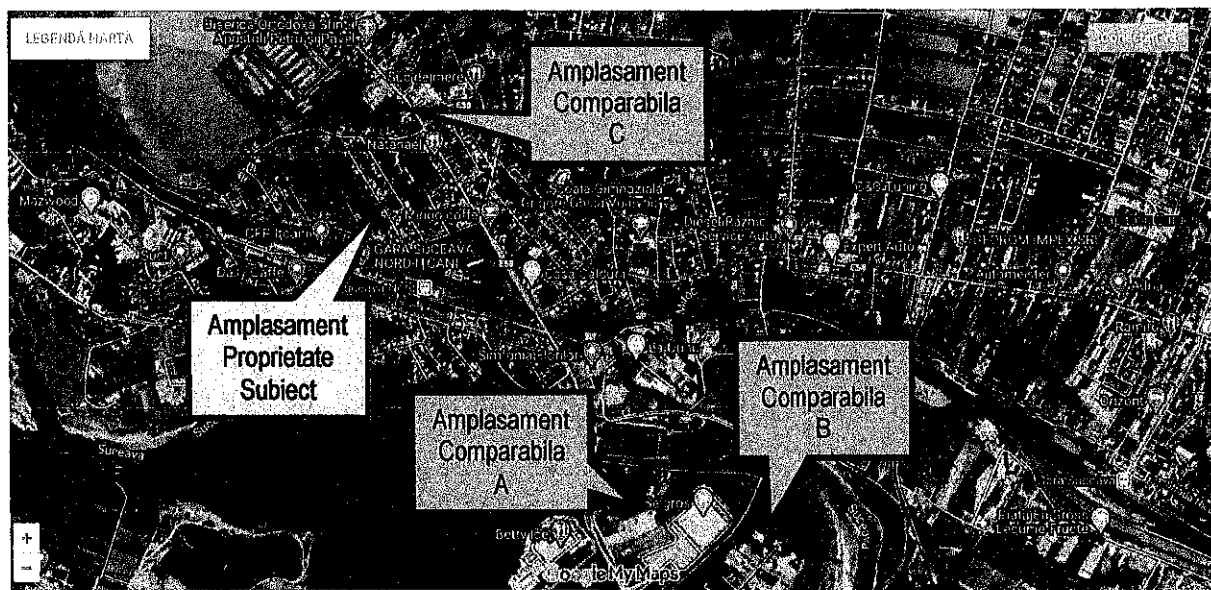
 Data raport: 10.10.2020
 Curs BNR 1Euro = 4.8741

Fisa Teren	Greiciuc Aurelia
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, cart. Itcani, str. Micsunelelor, nr. 12
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Itcani, zona Depou CFR
Acces:	direct, asfalt
Suprafata (mp):	331
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan, neregulat
Alte elemente	teren liber
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE:

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Teren de comparatie	Compara	Compara	Compara	Compara
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei	flatfy.ro	imosuceava.ro	www.imobiliarsuceavapremium	
Preț de oferta/vanzare €	8.800	12.270	44.650	
Preț de oferta/vanzare €/mp	22.00	15.00	16.50	
Suprafata teren mp	400	818	2.700	
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Itcani, zona Depou CFR	Itcani, zona Selgross	Itcani, zona Strand	Itcani, zona Biserica Catolica
Acces:	direct, asfalt	strada balastata	strada balastata	strada asfaltata
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 in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan la 75 ml
Suprafata (mp):	331	400	818	2.700
Front stradal:	fara	20 m	44 m	30 m
Raport laturi:	0.00	1.00	0.42	3.00
Topografie:	Plan, neregulat	plan/panta	plan	plan
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber

Amplasament Comparabile



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	331		400	818	2.700
Pret oferta/vanzare €/mp			22.00	15.00	16.50
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-10%	-10%
	Abs		-3	-2	-2
Pret ajustat €			19	14	15
Drepturi de proprietate transmise	Grevat, premtiune		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-2	-1	-1
Pret ajustat €			17	12	13
Condiții de finanțare	Cash		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			17	12	13
Condiții de vanzare	Independent		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			17	12	13
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			17	12	13
Condiții de piata	Actuale		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			17	12	13



Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Itcani, zona Depou CFR	Itcani, zona Selgross	Itcani, zona Strand	Itcani, zona Biserica Catolica
Ajustari	% Abs	-5% -1	0% 0.00	0% 0
Acces:	direct, asfalt	strada balastata	strada balastata	strada asfaltata
Ajustari	% Abs	10% 2	10% 1	0% 0
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	% Abs	0% 0	0% 0	0% 0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa, canal si gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan la 75 ml
Ajustari	% Abs	10% 2	0% 0	10% 1
Suprafata (mp):	331	400	818	2,700
Ajustari	% Abs	0% 0	5% 1	15% 3
Front stradal:	fara	20	44	30
Raport laturi:	0.00	1.00	0.42	3.00
Ajustari	% Abs	0% 0	0% 0	0% 0
Topografie:	Plan, neregulat	plan/panta	plan	plan
Ajustari	% Abs	5% 1	0% 0	0% 0
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustari	% Abs	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat €		20.20	14.21	17.26
Ajustare totală netă €		1	1	2
Ajustare totală netă (%)		8%	5%	16%
Ajustare totală brută €		7	3	5
Ajustare totală brută (%)		37.00%	25.23%	36.00%
Numar ajustari		5	3	3
Valoare estimata (€)		4.700 lei		
Valoare estimata (€/mp)		14.21		
Valoare estimata (lei)		22.900 lei		
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				B

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN ARABIL

▪ situat în Municipiul Suceava, cartier Itcani, str. Cernauti, nr. 84, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 12 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 arabil) la data de 12.10.2020 pentru un curs BNR de 4,8718 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. Itcani, str. Cernauti, nr. 84, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan arabil in suprafata de 681 mp , Nr. cadastral parcela 46472/UAT Suceava	6.300	1.300

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 681 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Obcini, General Leonard Mociulschi, nr. 7, 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

12.10.2020

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 12.10.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/cumparatorului.

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/proprietar.

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, suprafete, 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 intr-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.

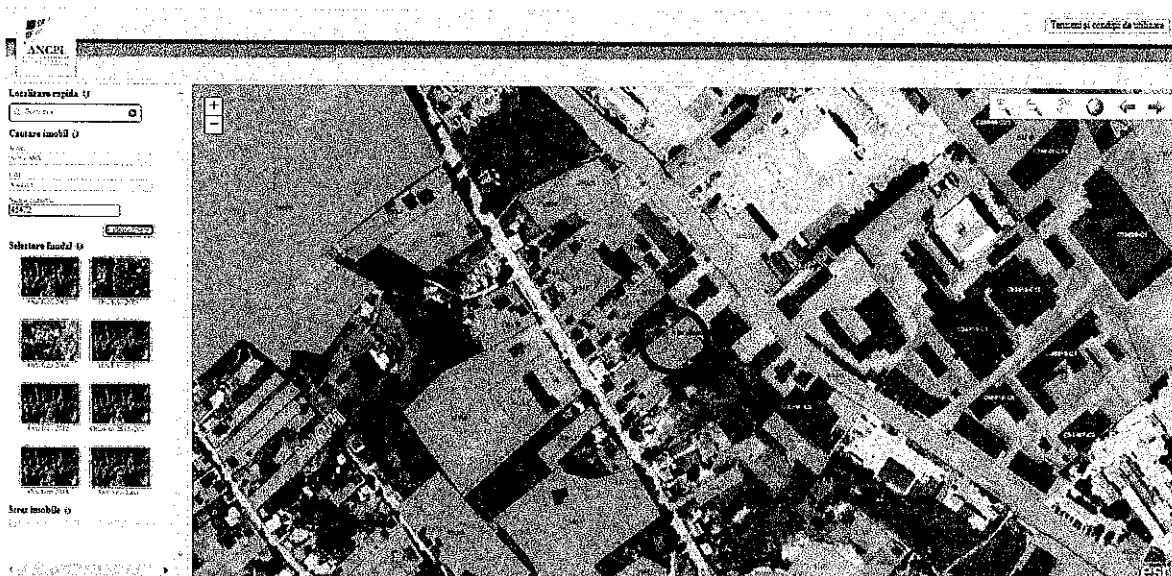
II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta arabil, in panta abrupta, cu alunecari de teren.
- 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 2003 din 15.01.2015, CF nr. 46472/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 analizata era teren arabil (vegetatie abundenta, in panta abrupta).

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Itcani (in zona numita „Harbarie”), panta abrupta, zona in care sunt alunecari de teren.

- **Strada:** Cu acces indirect din str. Cernaui - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la str. Calea Unirii.

- 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 Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia arabil (o parcela in suprafata totala de 681 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este in panta abrupta cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces — fara front stradal.
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate particulara;
 - La S - proprietate particulara;
 - La E – proprietate Statul Roman;
 - La V - proprietate particulara.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala precara (panta abrupta, cu alunecari de teren) (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat un este amenajat (cu vegetatie abundenta).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului am observat elemente care afecteaza proprietatea (alunecari de teren).

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 – cart. Itcani, zona Cernauti - panta abrupta.

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 10 - 22 euro/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 concludiona 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
- cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

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

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

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

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 extracției

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 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 88,8%).

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

1.300 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

1.300 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 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 :

1.300 Euro


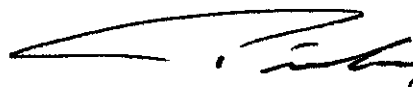
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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 absentia 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, 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 privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- ~~Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport~~

trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

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



Anexa 2 – Documente



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

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 29602 din 29.09.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 29603 din 29.09.2020 și Avizul 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. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196, art. 364 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

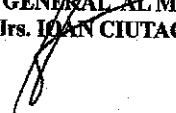
Art.1. Se aprobă vânzarea parcelelor de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții proprietarilor construcțiilor, conform datelor de identificare menționate în anexă.

Art.2. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC



Nr. 246 din 30 septembrie 2020



Anexa nr.1 la HCL nr. _____ din _____

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
1.	6583/27.02.2019	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 04	46472	681	Teren arabil
2.	32774/19.09.2017	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelelor, nr. 12	41156	331	Curți-construcții
3.	11515/6.04.2019	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fr	42163	246	Curți-construcții
4.	28103/23.08.2019	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	54749	480	Curți-construcții
5.	5639/13.02.2017	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	41330	41	Curți-construcții
6.	16951/3.06.2015	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	47431	69	Curți-construcții

PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

Încheiat astăzi 29.09.2020, ora 9 cu ocazia analizării cererilor de cumpărare a terenurilor cu destinația de curți și grădini aferente construcțiilor - case de locuit, actualilor proprietari a acestora, precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren.

Comisia constituită în baza Dispoziției Primar nr. 1647/15.05.2018, s-a întrunit astăzi, 29.09.2020 la sediul Primăriei Municipiului Suceava în vederea analizării următoarelor dosare:

Nr crt	Titularul cererii	Amplasare teren	Destinație teren; parcelă cadastrală	Propuneri comisie
1.	LUNGU TOADER	Str. Cernăuți, nr. 84	Teren arabil în suprafață de 681 mp; pc 46472	DA
2.	GRECIUC AURELIA	Str. Micșunelilor, nr. 12;	Teren curți-construcții în suprafață de 331 mp ; pc 41156	DA
3.	IACOV GEORGETA	Str. Ion Irimescu, fn	Teren curți-construcții în suprafață de 246 mp ; pc 42163	DA
4.	SIMINIUC GABRIEL	Str. Jean Bart, nr. 1	Teren curți-construcții în suprafață de 480 mp ; pc 54749	DA
5.	RADION CORINA-VIORICA	Str. Nicolae Iorga, nr. 22	Teren curți-construcții în suprafață de 41 mp; pc 41330	DA
6.	SC FETCOM SRL	Bd. Ana Ipătescu (stația de autobuz)	Teren –spațiu comercial în suprafață de 44 mp ; pc 5321 si p.c. 5322	DOCUMENTAȚIE INCOMPLETĂ NU
7.	BĂRBUȚĂ DUMITRU	Str. G-ral Leonard Mociulschi, nr. 7	Teren curți-construcții în suprafață de 69 mp ; pc 47431	DA

**PRIMAR,
ION LUNGU**

COMISIA

1. Camelia Damian
2. Paul Iftimie
3. Ioan Floriștean
4. Xenia Vodă
5. Iulian Chiriac
6. Doina Ungureanu
7. Floarea Țurcanu
8. Iulia Grădinaru
9. Gabriela Ciogolea

- președinte
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- membru
- secretar



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

Dosarul nr. 2003/15-01-2015

INCHEIERE Nr. 2003

REGISTRATOR Savu Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Horățau Liliana-Gabriela

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** domiciliat în România, Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, Str. 1 Mai, Nr. Postal 5A privind prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara , în baza:

- act administrativ nr. hotărâre nr. 151/29-05-2014 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul 211,

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 46472, înscris în cartea funciara 46472 UAT Suceava;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 46472 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

Municipiul Suceava prin PFA Mocanu Vlad Ilie.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
19-01-2015

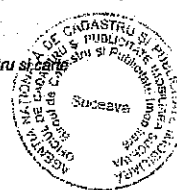
Registrator,
Savu Aurora

(parafa și semnătura)

Asistent-registrator,
Horățau Liliana-Gabriela

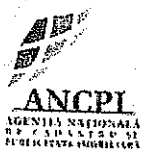
(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





CARTE FUNCIARA NR. 46472 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	2003
Zlua	15
Luna	01
Anul	2015

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	46472	681	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
2003 / 15.01.2015		
Act administrativ nr. hotărâre nr. 151, din 29.05.2014, emis de Consiliul Local al municipiului Suceava		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 46472 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

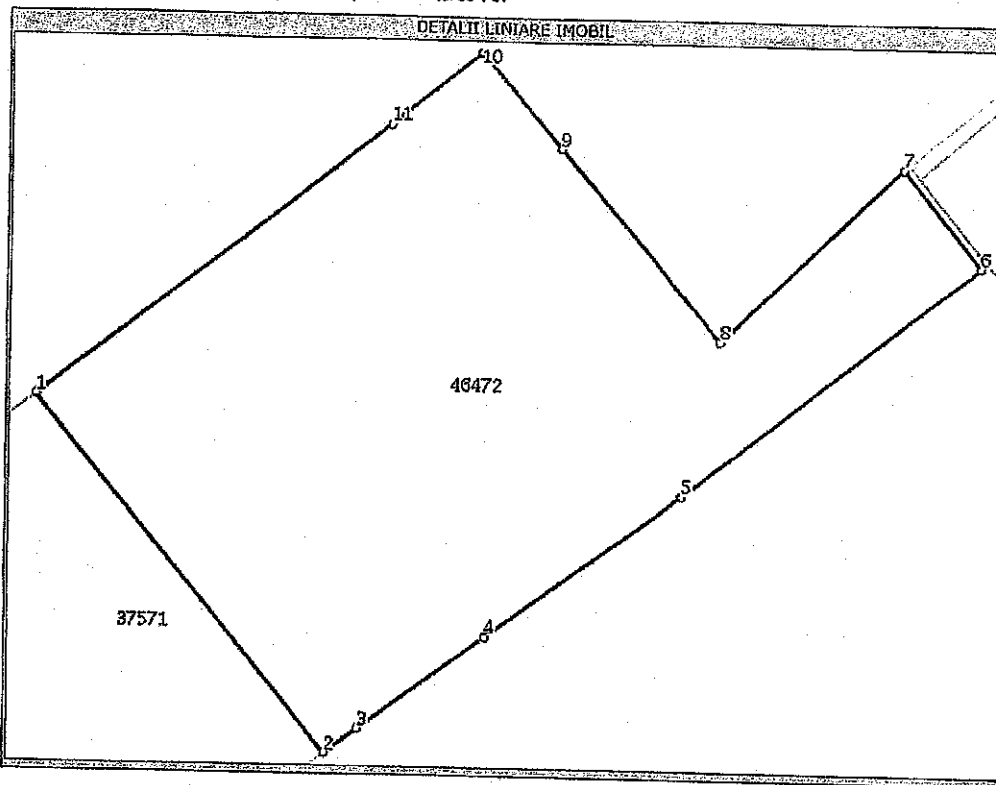
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
46472	681	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	681	-	parte din 1071/ 1 si 1084/ 1	-	Partial ingradit;

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	22,1
2	3	2,1
3	4	7,7
4	5	11,8
5	6	18,3
6	7	6,0
7	8	12,2
8	9	12,1
9	10	6,0
10	11	5,6

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

Pagina 2 din 3



CARTE FUNCIARA NR. 46472 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
11	1	21,5

** 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 cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

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

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

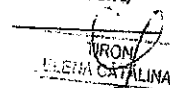
Data solutiunii,
 19/01/2015

Data eliberării,
 19.01.2015

Asistent-registrador,
 LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU



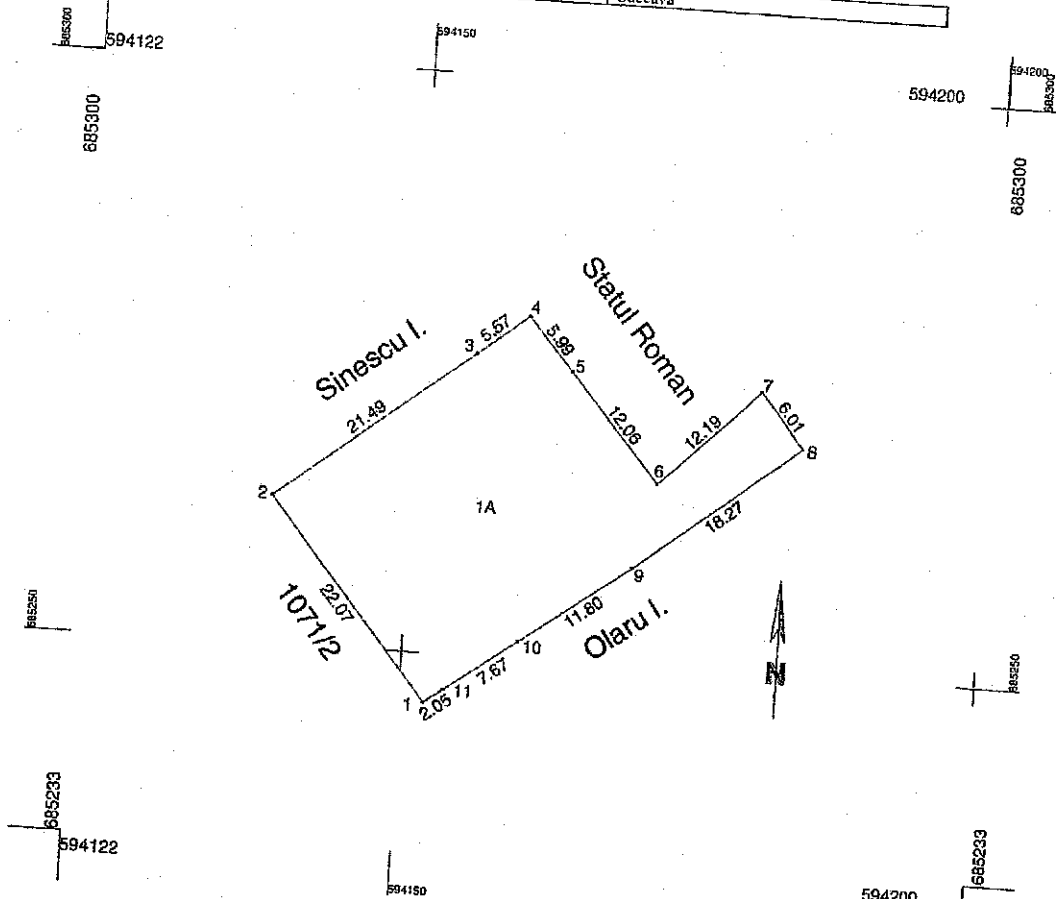
Referent,



(parafo și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr cadastral	Suprafata	Scara 1: 500	Adresa Imobilului
47347	681		Intravilan mun. Suceava, jud. Suceava
Carte funciara nr.	UAT Suceava		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	681	
Total		681	Parțial ingradit
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafata totala masurata a imobilului = 681 mp			
Suprafata din act = 681 mp			
Executant PFA MOCANU VLAD ILIE		Inspector	
Confirmarea prezenta a terenului si a atribuirii acestuia in baza documentelor cadastrale si a corespunderii acestuia cu realitatea din teren. AUTORIZARE Seria Nr. 4057 Categoria A MOCANU VLAD ILIE Data 12.01.2015 ANCP		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral. 2003/2014 Semnatura si stampila si Publicitate Imobiliară Suceava Muntele-și prenume: MUREȘANU Funcție: CONSILIER SENIOR Stampila BCPI	



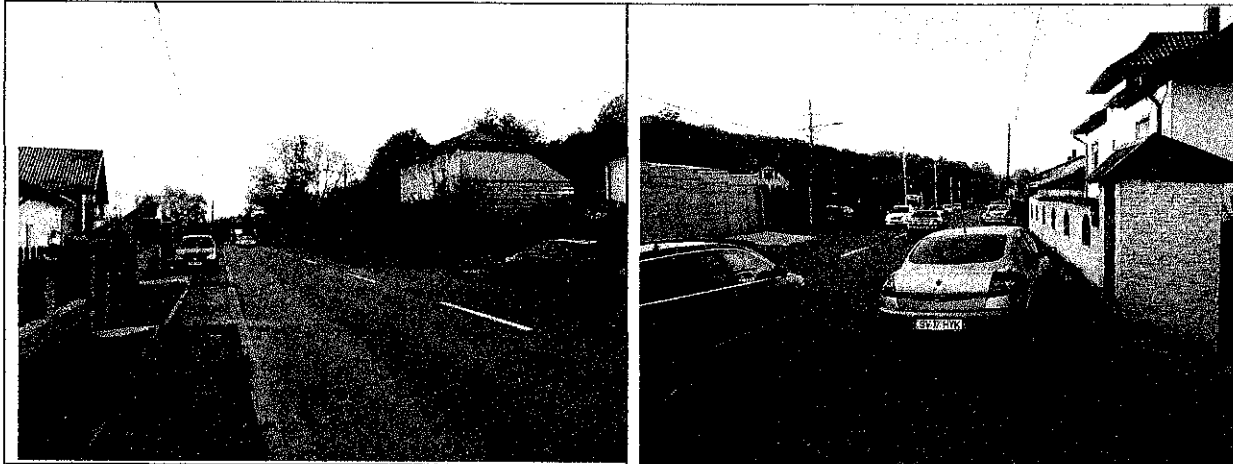
Anexa 3 – Harta amplasment proprietate





Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Obcini

Comparabila A

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:100EE

data: 26-06-2020

Itcani in zona Pe Deal (str. Dealului)

30 000 €

10 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 3000 mp
- » front stradal 15 m
- » lungime 200 m

UTILITATI

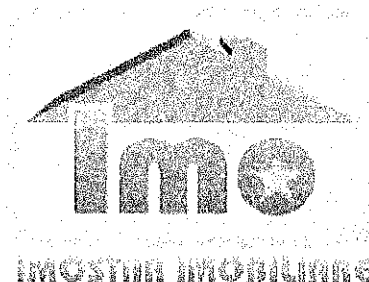
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren pentru constructii, aproape de padure. Deschidere la 2 drumuri. Se poate parcela in 2 bucati. Zona foarte linistia cu aer foarte ozonat.

CONTACTEAZA-NE LA:**IMOSTAR**

Judet: Suceava
adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



<http://imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-65774.html>



Comparabila B

Ițcani, Terenuri de vanzare

22 €

MAXIMUM

Kimono Apartments - Apartamente noi in Iasi

Kimono Apartments

Kimono Apartments este un proiect rezidential modern, amplasat in zona de vanzare din Iasi. Proiectul ofera apartamente de calitate, cu finisaje de inalta calitate si dotari moderne. Pentru mai multe detalii, contactati-ne la numarul de telefon sau pe site-ul nostru.

Cimitirul Sf. Petru și Pavel

ZONA DE VANZARE

Despre anunț

Găsit	10 iulie
Actualizat	26 septembrie
Site-ul	romimo.ro

urgent teren Suceava(itcani)

particular,vand urgent teren Suceava(itcani), str. Cernauti, 400m langa sellgros,drum E85, 1900m2, 20m deschidere,cu utilitati,liber de constructie pentru casa,hale,dezmembrari,depozite,rezidentiale.

Tel.0723575782

https://flatfy.ro/realty?geo_id=9472&realty_id=70787486§ion_id=4



Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:AFA3

data: 18-12-2019

Itcani in zona Strand

12 000 €

15 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 818 mp
- » front stradai 44.56 m
- » lungime 44.56 m
- » latime 19.59 m

UTILITATI

- » apa
- » gaz
- » curent
- » acces auto

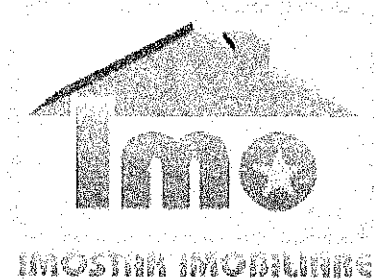
ALTE INFORMATII

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

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet: Suceava
adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



http://imosuceava.ro/imobiliare_all/vanzari_terenuri_all.html

**FISA TEREN**

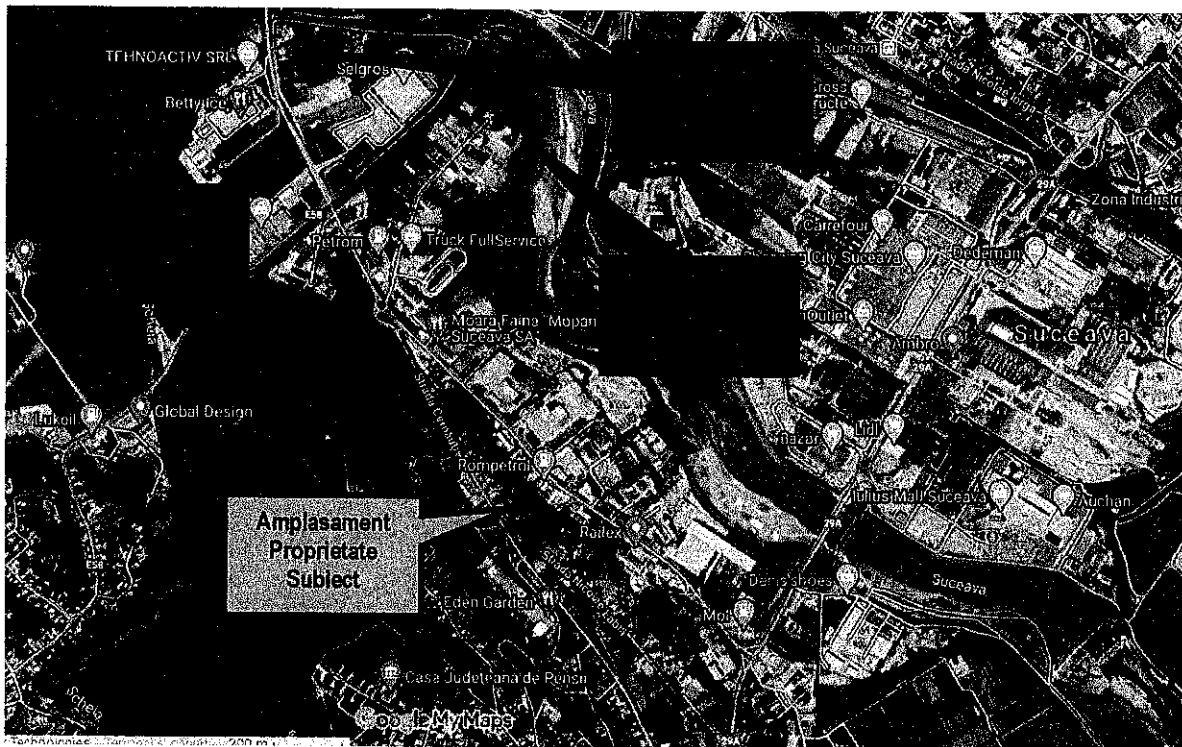
Data raport: 12.10.2020
 Curs BNR 1Euro = 4.8718

Fisa Teren	Lungu Toader
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Cernauti, nr. 84
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Cernauti
Acces:	fara
Suprafata (mp):	681
Destinatie/Utilizare:	intravilan arabil
Utilitati:	nu are
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Panta abrupta, neregulat
Alte elemente	alunecari de teren
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		imosuceava.ro	flatfy.ro	imosuceava.ro
Preț de oferta/vanzare €		30,000	41,800	12,270
Preț de oferta/vanzare €/mp		10,00	22,00	15,00
Suprafata teren mp		3,000	1,900	818
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Cernauti	Periferic Suceava, Pe Deal Langa padure	Periferic Suceava, str. Cernauti, zona Selgross	Periferic Suceava, zona Strand Itcani
Acces:	fara	strada balastata	strada asfaltata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan arabil	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	nu are	electricitate	electricitate, apa-canal, gaz	electricitate, apa-canal, gaz
Suprafata (mp):	681	3,000	1,900	818
Front stradal:	fara	15 m	20 m	20 m
Raport laturi:	0.00	13.33	4.75	2.05
Topografie:	Panta abrupta,	panta-plan	plan	plan
Alte elemente	alunecari de teren	teren liber	teren liber	teren liber



PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	681		3,000	1,900	818
Pret oferta/vanzare €/mp			10.00	22.00	15.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-15%	-10%
	Abs		-1	-3	-2
Pret ajustat €			10	19	14
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, premtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-2	-4	-3
Pret ajustat €			8	15	11
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			8	15	11
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			8	15	11
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			8	15	11



Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		8	15	11
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava, zona Cernauti	Periferic Suceava, Pe Deal. Langa padure	Periferic Suceava, str. Cernauti, zona Selgross	Periferic Suceava, zona Strand Itcani
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-1	(1.50)	-1
Acces:	fara	strada balastata	strada asfaltata	strada balastata
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Destinatie/Utilizare:	intravilan arabil	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%	-30%	-30%	-30%
	Abs	-2	-4	-3
Utilitati:	nu are	electricitate	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	-20%	-30%	-30%
	Abs	-2	-4	-3
Suprafata (mp):	681	3,000	1,900	818
Ajustari	%	6%	4%	2%
	Abs	0	0	0
Front stradal:	fara	15	20	20
Raport latiri:	0.00	13.33	4.75	2.05
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Panta abrupta, neregulat	panta-plan	plan	plan
Ajustari	%	-5%	-10%	-10%
	Abs	0	-1	-1
Alte elemente	alunecari de teren	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustari	%	-15%	-15%	-15%
	Abs	-1	-2	-2
Pret ajustat €		8	15	11
Ajustare totală netă €		-8	-18	-13
Ajustare totală netă (%)		-79%	-94%	-95%
Ajustare totală brută €		8	18	13
Ajustare totală brută (%)		88.80%	97.63%	97.13%
Numar ajustari		7	7	7
Valoare estimata (€)		11.000,00	11.000,00	11.000,00
Valoare estimata (mp)		681	681	681
Valoare estimata (stradal)		15	15	15

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

A