



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

HOTĂRARE

privind prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Stațiunii fn și aprobarea prețului concesiunii

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 29604 din 29.09.2020 raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 29605 din 29.09.2020, avizul comisiei economico – financiare, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit.g, art. 140, alin.1), art. 196 și art.306 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant SC TELEROM SRL), situat în Suceava, str. Stațiunii fn, identic cu parcela cadastrală nr.52857, având suprafața din acte de 44 mp (măsurată 49 mp), până la 49 ani, respectiv până la data de 01.09.2044.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare privind estimarea valorii redevenței rezultată din concesionarea terenului proprietate a municipiului Suceava menționat la art.1.

Art. 3. (1) Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 3200 de euro, respectiv 15.500 lei pentru parcela de teren menționată la art.1, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani, respectiv 320 euro/an;

(2). Plata concesiunii se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul concesiunii se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3). În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Art.4. Beneficiarul contractului este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

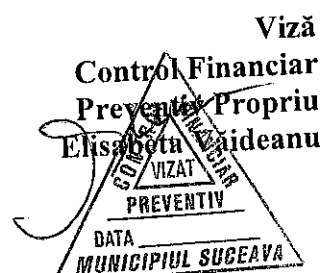
Art. 5. Neplata redevenței, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. ²⁹⁰⁰⁴ din 29.09.2020

REFERAT DE APROBARE

Conform art. 306 din OUG nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ :

“ (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Prin HCL nr. 21 din 27.03.21995 s-a aprobat concesionarea pe o perioadă de 25 ani, prin licitație publică, a unei suprafețe de 44 mp teren, situat în Suceava, strada Stațiunii fn, în spatele blocului D6, pentru construirea unui atelier reparații radio TV.

În urma adjudecării licitației de către SC Telerom SRL, s-a încheiat contractul de concesiune nr. 12 din 01.09.1995, durata concesiunii fiind de 25 ani.

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 20562 din 13.07.2020, a doamnei Vișinar Elena administrator al SC TELEROM SRL, str. Stațiunii fn. Care a solicitat prelungirea valabilității contractului de concesiune, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare pentru terenul situat în Suceava, str. Stațiunii fn, identic cu parcela cadastrală nr.52857, având suprafața din acte de 44 mp (măsurată 49 mp) în vederea stabilirii prețului concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus.

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

PRIMAR
ION IONGU





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. 2960 din 29.09.2020



RAPORT DE SPECIALITATE

La registratura Primăriei Municipiului Suceava a fost înregistrată cererea nr. 20562 din 13.07.2020, prin care doamna Vișinar Elena, având calitatea de administrator al SC TELEROM SRL, a solicitat prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren având suprafața din acte de 44 mp (măsurată 49 mp), ocupat de construcția realizată în baza autorizației de construire nr. 1 din 08.01.1996 și a autorizației nr. 215 din 17.05.2002.

Prin HCL nr. 21 din 27.03.1995 s-a aprobat concesionarea pe o perioadă de 25 ani, prin licitație publică, a unei suprafețe de 44 mp teren, situat în Suceava, strada Stațiunii fn, în spatele blocului D6, pentru construirea unui atelier reparații radio TV.

În urma adjudecării licitației de către SC Telerom SRL, s-a încheiat contractul de concesiune nr. 12 din 01.09.1995, durata concesiunii fiind de 25 ani. Prețul concesiunii parcelei de teren menționate mai sus a fost stabilit la nivelul sumei de 4.400.000 lei (ROL), respectiv 440 lei RON și a fost recuperat în 10 ani, sumele anuale fiind indexate cu rata inflației, exprimată prin raportul de schimb leu/dolar USA publicat de Banca Națională a României, valabil la data efectuării plății.

În baza autorizației de construire nr. 1 din 08.01.1996 a fost realizată construcția cu destinația de atelier reparații radio tv, iar prin autorizația de construire nr. 215 din 17.05.2002 a fost schimbată destinația din atelier reparații radio tv în spațiu de alimentație publică.

Motivat faptul că durata concesiunii pentru terenul ocupat de construcția proprietate expiră în septembrie 2020 și având în vedere solicitarea proprietarului construcției de prelungire a valabilității contractului de concesiune, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare pentru terenul situat în Suceava, str. Stațiunii fn, identic cu parcela cadastrală nr.52857, având suprafața din acte de 44 mp (măsurată 49 mp) în vederea stabilirii prețului concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus.

Potrivit art.306 din OUG nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ :

“ (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotarari

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de catre serviciile de specialitate din cadrul

aparaturii propriu al Consiliului Local in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobarii Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportata din bugetul local si va fi recuperata de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune.

Serviciul de specialitate a solicitat întocmirea unui nou raport de evaluare unei persoane autorizate. Potrivit raportului de evaluare valoarea terenului în suprafață de 44 mp este de 3200 euro respectiv 15.500 lei.

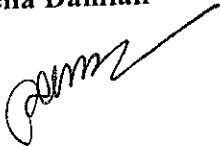
Plata concesiunii se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul concesiunii se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Beneficiarul contractului este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

În aceste condiții propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian



ȘEF SERVICIU
Floarea Țurcanu



Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

= situat în Municipiul Suceava, cartier Obcini, str. Stațiunii, FN, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 18 Iulie 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



- Iulie 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 18.07.2020 pentru un curs BNR de 4,8428 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. Statiunii, FN, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan in suprafata masurata de 49 mp (44 mp din acte), Nr. cadastral parcela 52857/IIAT Suceava	15.500	3.200

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 concesiunii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 49 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Obcini, str. Victoriei, FN, jud. Suceava .

5. Tipul valorii

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

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

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

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

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

6. Data evaluării

18.07.2020

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 20.07.2020 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, fișa 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 –ANEVAR 2018;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii

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;



- *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *SEV 300 Evaluarea pentru raportarea financiara*
- *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de 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

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 ANEVAR 2018

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

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

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 pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

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

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 39503 din 25.07.2019, CF nr. 52857/UAT Suceava;
 - Autorizatie de construire nr. 1/08.01.1996;
 - Autorizatie de construire nr. 215/17.05.2002;
 - 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 (cladire comerciala/afaceri).

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Obcini (adiacent ITM Suceava – in spatele blocului D6), la intersectia strazilor Victoriei si Statiunii, in imediata apropiere a Punctului Termic.

- Strada: Cu acces direct din str. Statiunii - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la str. Victoriei.
- 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 blocuri de locuinte, locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parceia in suprafata totala de 49 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma neregulata.



**3.3 Strada /
Front public**

Terenul are deschidere indirecta la drum de acces – de pe trotuar (str. Victoriei) – front stradal de cca. 6 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.

3.4 Limite

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

- La N – drum de acces;
- L a S - drum str. Statiunii ;
- La E – proprietatea privata Mun. Suceava;
- L a V - proprietate privata Mun. Suceava.

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 construit (constructie comerciala/afaceri pe teren).

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

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

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – 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, imprejurare, 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, numarui 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 comerciala/afaceri).**



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia

de evaluare

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

Abordarea prin piața:

- 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 piața – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piața – Metoda comparației directe

Abordarea prin piața 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 piața, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piața* 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 piața, 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 37%).

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

3.200 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

3.200 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 :

3.200 Euro

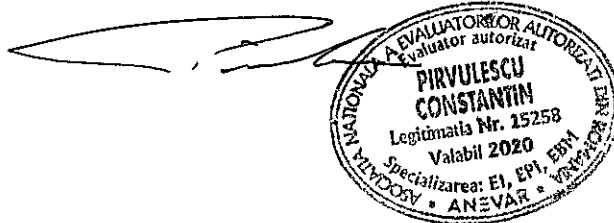
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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 în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații 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 dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați 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 dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și 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 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



Incheiere Nr. 39503 / 25-07-2019



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

Dosarul nr. 39503 / 25-07-2019
INCHEIERE Nr. 39503

Registrator: LUCIA MITROFAN

Asistent: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de VIȘINAR ELENA domiciliat în Loc. Suceava, Str Victoriei , Nr. 9B, Jud. Suceava privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.979-certificat de urbanism/24-07-2019 emis de PRIMARIA 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 75 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.136216/25-07-2019 în suma de 75
pentru serviciul având codul 241

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52857, înscris în cartea funciara 52857 UAT Suceava având proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA în cota de 1/1 de sub B.1, TELEROM SRL în cota de 1/1 de sub B.4, ;
- se notează schimbarea destinației mansardei construcției, din birou și magazie în spațiu pentru locuit, fără modificări structurale și amenajări interioare. asupra A1.1 sub B.5 din cartea funciara 52857 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

VIȘINAR ELENA

*) 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,

26-07-2019

Registrator,
LUCIA MITROFAN
(data și semnătura)

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU
(data și semnătura)

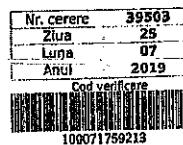
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52857 Suceava



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52857	Din acte: 44 Masurata: 49	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit - teren aferent construcției.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52857-C1	Loc. Suceava, Str. Stațiunii, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 49 mp; S. construită desfasurată: 84 mp; Constructie P+M; Suprafața desfasurată 84 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45348 / 11/09/2018 Act Administrativ nr. H 40, din 23/02/2017 emis de Primăria Municipiului Suceava, anexa 17; Act Administrativ nr. adevărata 25884, din 31/07/2018 emis de Primăria Suceava;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	A1
11207 / 06/03/2019 Act Administrativ nr. certificat de atestare edificare construcții nr.39020, din 28/11/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TELEROM SRL, CIF:2561581	A1.1
39503 / 25/07/2019 Act Administrativ nr. 979-certificat de urbanism, din 24/07/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;	
B5 se notează schimbarea destinației mansardei construcției, din birou și magazin în spațiu pentru locuit, fara modificari structurale si amenajari interioare.	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciara Nr. 5285 / Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

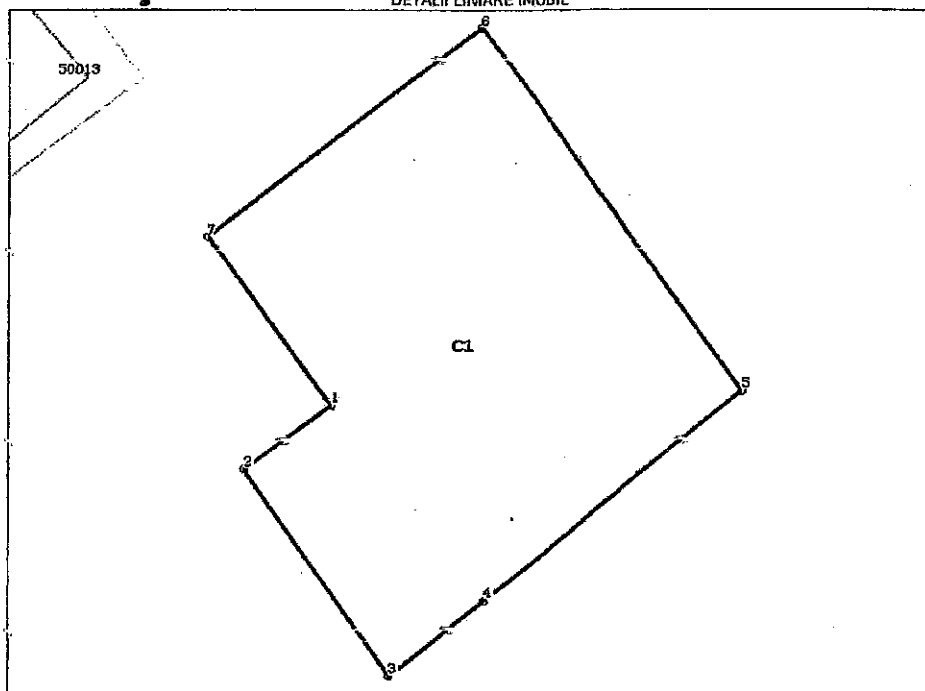
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
52857	Din acte: 44 Masurata: 49	Imobil imprejmuit - teren aferent constructiei.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 44 Masurata: 49	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	52857-C1	constructii administrative si social-culturale	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:84 mp; Constructie P+M;Suprafata desfasurata 84 mp.

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.793



Carte Funciară Nr. 52857 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.128
3	4	1.969
4	5	5.557
5	6	7.389
6	7	5.839
7	1	3.435

** 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.

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 75 RON, -Chitanța internă nr.136216/25-07-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

26-07-2019

Data eliberării,

///

Asistent Registrator,

MARINELA CARMEN IVASCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





R O M A N I A

PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
PRIMĂRIA SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1 din 8.01.1996

La cererea adresată de SC "TELEROM" SRL prin reprezentanții
Soldan Sorin și Păscuț Geza

Județul SUCEAVA orașul SUCEAVA localitatea _____
strada Rulmentului nr. 1 A bloc 54 sc. A etaj _____ an 11
din 26.05.1995

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

AUTORIZEAZĂ

realizarea lucrărilor de construcții necesare transformării
atelierei de aparatură Radio TV existentă (autorizație nr. 100/93)
pe care se construiește o clădire pe parter cu caracter utilitar compusă din două
camere, un hol și un birou, dimensiunile planșei de fundație sunt de
60 mp. Terenul pe care se află atelierul (44 mp) a fost
concesionat pe o perioadă de 25 ani prin HG nr. 21/1995 și a fost
adjudicat în licitație publică din data de 05.05.1995
1995 de către SC "TELEROM" SRL (C.P. Licitație nr. 16/16/15.05.1995
în comuna SUCEAVA localitatea SUCEAVA cod Postal 5800

în suprafața terenului nr. 1522 Nr. topografic al parcelei 1300 în următoarele condiții:

ca unul zid despărțitor conform planșei în anexă cu execuția
fundației conform indicațiilor verificatorului a fost de
modificarea fluxului interior și schimbarea poziției
zidului în clădire.

Planșele au fost elaborate de SC "ALPHA COM-TELECTRO-SERVICE"
județul SUCEAVA localitatea SUCEAVA str. Măgura nr. 3
pe baza certificatului de urbanism aprobat prin HG nr. 21/95
fiind concesionat prin contract de concesiune nr. 12/1995.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

Planșele tehnice și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din pre-
zentul constructiv: fundații beton, pereți portanți, planșeu și
sarpanta din lemn, învelitoare din azbestiment, tenacii etc. în
baza prezentei autorizații atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări con-
form Legii.

PRIMAR,
Ing. George Toma

INTOCMIT,
Ing. Andrei Stefan

SECRETAR,
jr. Ștefănița Mirabela

ARHITECT ȘEF,
arch. Prilipceanu Dan



ROMANIA
PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 215 din 17.05. 2002

Ca urmare a cererii adresate de SC TUBLEROM SRL

cu domiciliul/sediul în județul Suceava orașul/comuna Suceava

localitatea Stănișoara cod poștal 5800 strada Stănișoara

nr. în bloc - sc. - ap. - înregistrată la nr. 14511 din 09.05.2002

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE schimbare destinație din atelier reparații TV în spațiu de alimentație publică, modernizare.

în valoare de 25.000.000 LEI

pe terenul situat în orașul/comuna Suceava localitatea Suceava

cod poștal 5800 strada Stănișoara nr. f.n.

Nr. fișă cadastrală/ nr. Carte Funciară 1522 Nr. topografic al

parcele 1300 în următoarele condiții: La realizarea

modificărilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 și prescrip-

țiile tehnice în vigoare. Funcționarea spațiului nu va perturba

funcțiunea generală de locuit a zonei.

Proiectul lucrărilor nr. * a fost elaborat de SC ADIM PROIECT SRL

cu sediul în județul Suceava localitatea Suceava

str. Bd. G. Enescu nr. 13

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 3 luni.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 6 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări

conform prevederilor Legii

PRIMAR

Marian



CI/PP

* Să completeze numărul proiectului și data elaborării

SECRETAR

Mihaela Bănoaga
ARHITECT ȘEF, SERVICIU

(Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului)

Mihaela Bănoaga



Data emiterii 17.05. 2002.

Taxa pentru autorizare în valoare de 250 000 lei a fost achitată cu

chitanța nr. 060 5862 din 09.05. 2002.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de
însoțită de (num) exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU luni.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
(Tehnician urbanism)

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de lei, cu chitanța nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit articolului 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT

1. Să anunțe Prefecturii data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte, a formularului anexat autorizației.

2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea construcțiilor, data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 10 zile înainte, a formularului anexat autorizației.

3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu executarea controlului, potrivit Legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației Primăria sau Prefectura după caz.

5. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.



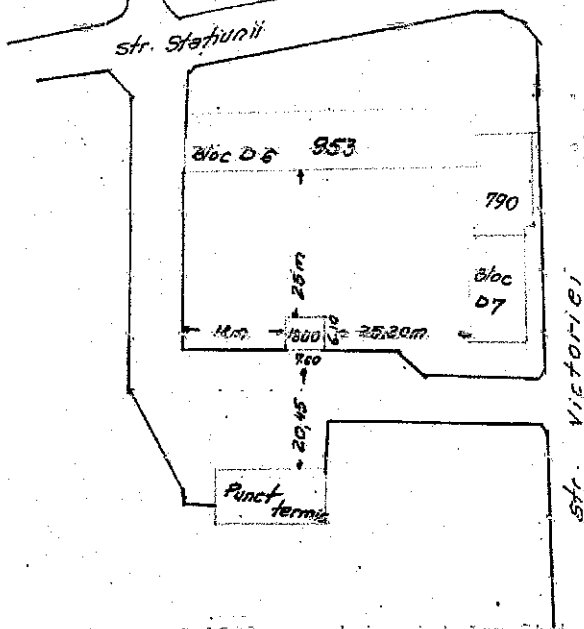
PLANȘA CADASTR. Nr.....
CORP. TABULAR FASC. Nr.....

Evidența Cadastrală.....
Comuna

Plan de situație

SCARA 1 :

ASUPRA PARCELELOR Nr.



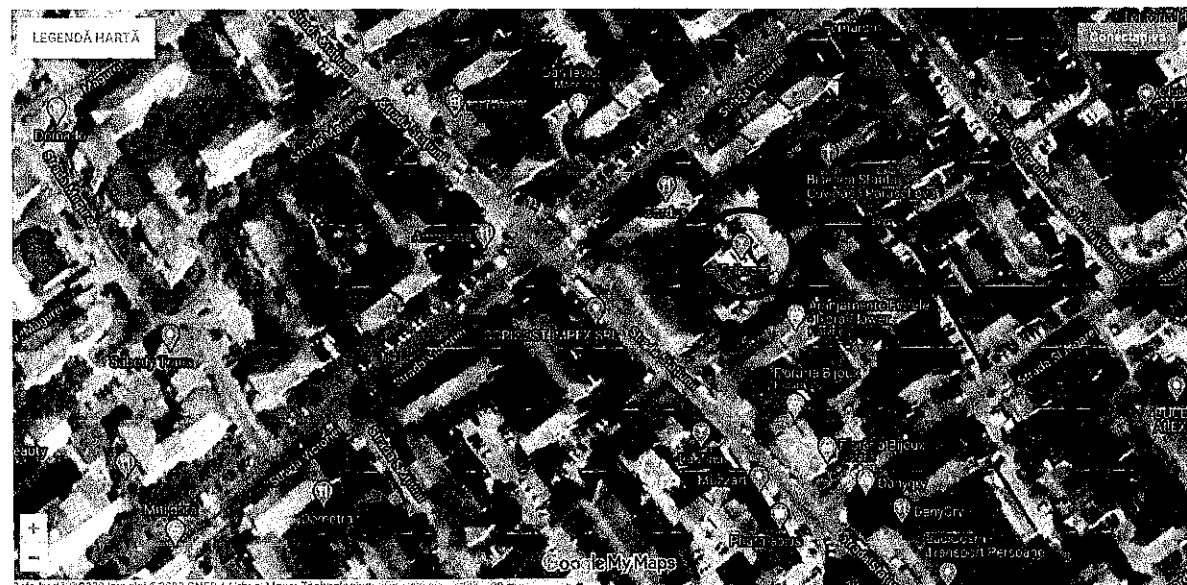
SITUAȚIA

Nr. C. P.	STAREA VECHĂ			Nr. parcelă	NUMELE PROPRIETARULUI	Cultura	STAREA NOUĂ		Total	
	Nr. parcelă	Cultura	Suprafața Hec. Arl m²				Hec.	Arl m²	Hec.	Arl m²
1505	0007	.....	.....	1700	.....	.....	.....	.....	.....	.....
				0007	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Localitatea Suceava la 21.06.1999 Intocmit Biroul de Cadastru al C.C. I. P. S. Cd. nr. 4982



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





Anexa 4 – Documentar foto

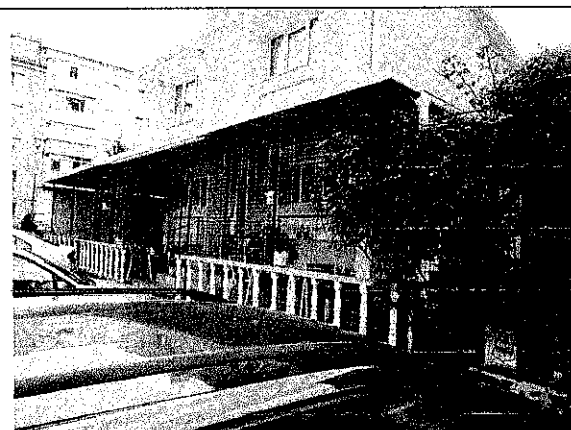
ACCES SI IMPREJURIMI



Vedere teren subiect



Interior cladire





Anexa 4 – Comparabile teren cart. Obcini

Comparabila A

publi24.ro
0749033723

Contul meu Favorite Livrare Grátis Ajutor

50 000 EUR negociabil

0749033723

Mesaj

Fișiera asociată: 0749033723.pdf

Bogdan

1/2

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

Descriere Imobiliare

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-sfantu-ilie-suceava/330ifh1e08637ig6ei5e285h8f838f9e.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

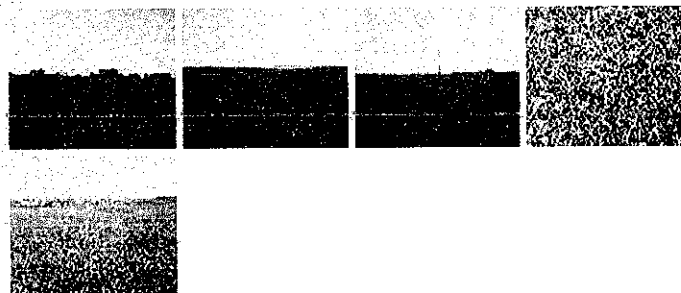
ALTE INFORMATII

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

CONTACTFA7A-NF I A:

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>



Comparabila C

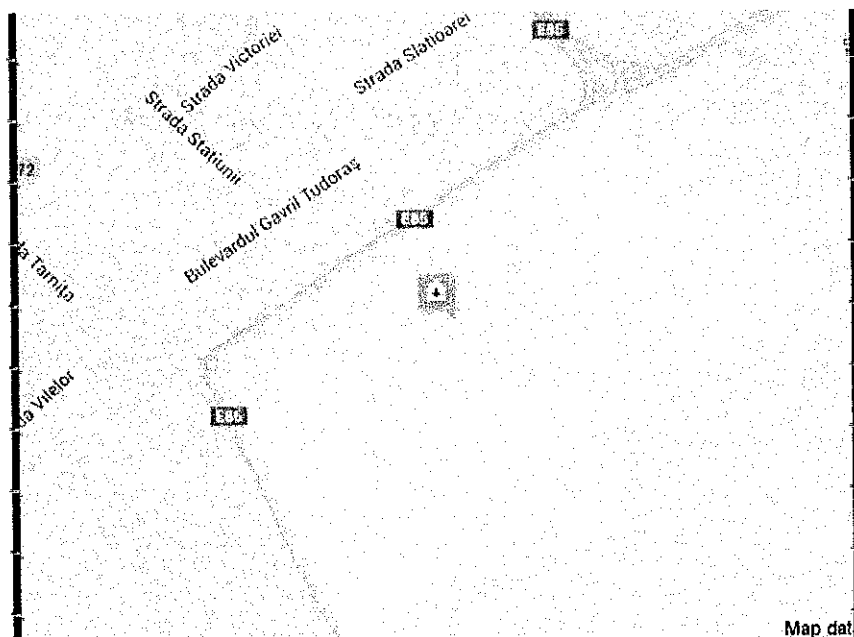
Proprietar, teren langa Metro

Suceava, zona Sud - Vezi hartă

128.128 EUR

71 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Parcela in suprafata de 1664 mp, front stradal 25m, pozitionare excelenta in aproape de coltul din spate dreapta al magazinului metro, privind din fatza, p1245/124, in puz strada Genelor, pret negociabil, investitie. Rezonabil se poate discuta si sub-parcelare si vanzare partiala sau eventuale schimburi. Caut si agentie pentru intermediere.

Caracteristici

- Suprafata teren:1664 mp
- Front stradal:25 m
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Constructie pe teren:Nu



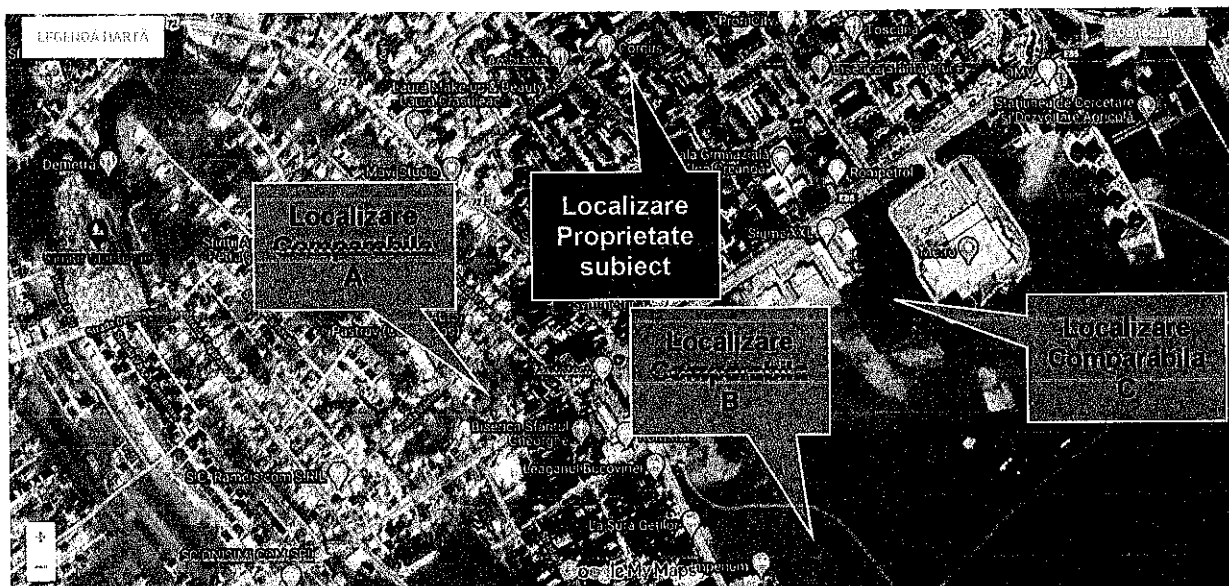
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/sud/teren-constructii-de-vanzare-XV0203AQU>

FISA TEREN

Data raport: 18.07.2020	
Curs BNR 1Euro = 4.8428	
Fisa teren	Visinar - Fieftia
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Statii, FN
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Obcini, zona ITM
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	49
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	6 m
Raport taturi:	1.36
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	da



PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



PREZENTARE COMPARARILE TEREN				
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.publi24.ro	Imosuceava.ro	www.imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		50,000	38,000	128,128
Preț de oferta/vanzare €/mp		71.43	45.00	77.00
Suprafata teren mp		700	800	1,664
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Obcini, zona ITM	Periferic Obcini, intrarea Sf. Ilie	Periferic Obcini, in spatele Hotelului Imperium	Periferic Obcini, in spate la capta METRO
Acces:	direct la strada asfaltata	strada asfaltata	indirect la strada asfaltata	indirect la strada asfaltata
Desemnare/Utilizare:	Intravilan curti-construcții	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in Zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona
Suprafata (mp):	49	700	800	1,664
Front stradal:	6.00 m	19 m	25 m	25 m
Raport laturi:	1.36	1.94	1.28	2.66
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren construit	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTUL DE COMPARARE		SUBIECT	PROPRIETARII/COMPARATELE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	45		700	600	1,004
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	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-6	-4	-6
Pret ajustat €			55	36	55
Conditii de finantare	Cash		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			55	36	55
Conditii de vanzare	Independent		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			55	36	55
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			55	36	55
Conditii de plata	Actuale		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			55	36	55
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Obcini, zona ITM		Periferic Obcini, intrarea Sf. Iiie	Periferic Obcini, in spatele Hotelului Imperium	Periferic Obcini, in spate dreapta METRO
Ajustari	%		10%	20%	20%
	Abs		5	7.29	11
Acces:	direct la strada asfaltata		strada asfaltata	indirect la strada asfaltata	indirect la strada asfaltata
Ajustari	%		0%	10%	10%
	Abs		0	4	6
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-construcii		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 zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona
Ajustari	%		0%	10%	10%



Suprafata (mp):	Abs	0	4	6
	49	700	800	1,664
	%	15%	15%	20%
Ajustari	Abs	8	5	11
Front strada:	6.00 m	19	25	25
Raport laturi:	1.36	1.94	1.28	2.66
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren construit	fara	fara	fara
	%	-5%	-5%	-5%
Ajustari	Abs	-3	-2	-3
Pret ajustat €		5	14	24
Ajustare totală netă €		5	14	24
Ajustare totală netă (%)		8%	35%	40%
Ajustare totală brută €		22	26	42
Ajustare totală brută (%)		37.00%	64.00%	68.50%
Numar ajustari		4	6	6
Valoarea estimată (€)		20075		
Valoarea estimată (€/m ²)		65.57		
Valoarea estimată (€/m ²)		105.50		
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila				A