



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
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 36868 din CF 36868 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Viena, nr. 16, cartier Europa (Dealul Tătărași), către domnul Țiculeanu Florin-Gheorghe, proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 2012 din 22.01.2021, raportul de specialitate înregistrat la nr. 20/5 din 22.01.2021 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 4 din 18.01.2021 a domnului Țiculeanu Florin-Gheorghe;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 36868 din CF 36868 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Viena, nr. 16, cartier Europa (Tătărași), către domnul Țiculeanu Florin-Gheorghe, proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

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

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 62.900 lei respectiv 12.900 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

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

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

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

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU

AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA JARDEANU

PREVENTIV
DATA 22.01.2021
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. 20/2 din 22.01.2021

REFERAT DE APROBARE

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

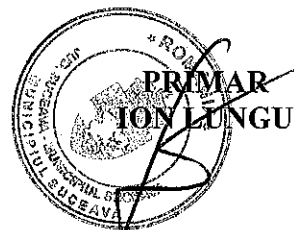
Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

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

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 4 din 18.01.2021, a domnului Țicleanu Florin-Gheorghe care, în calitate de proprietar al unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Europa (Tătărași), str. Viena, nr. 16, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 62.900 lei respectiv 12.900 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 2013 din 22.01.2021

**RAPORT
de specialitate**



Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 4 din 18.01.2021 domnul Țiculeanu Florin-Gheorghe solicită cumpărarea unei parcele de teren situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Viena, nr. 16.

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

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

Prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 16.05.2016, domnul Țiculeanu Florin-Gheorghe devine proprietar al imobilul constând din una casă de locuit C1 cu nr. cadastral 36868-C1 situată în municipiul Suceava str. Viena, nr. 16, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp aflat în folosință gratuită în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 18647 din 26.06.2020 eliberat de Primăria municipiului Suceava, având nr. cadastral 36868 înscris în CF 36868 Suceava.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

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

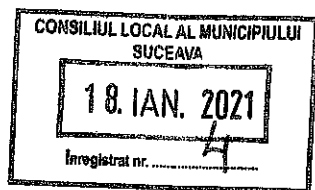
În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 62.900 lei respectiv 12.900 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare vânzarea directă a parcelei de teren în suprafață de 300 mp, respectiv parcela cu nr. cadastral 36868 din Cartea Funciară nr. 36868 - cartier Europa (Dealul Tătărași) proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Viena, nr.16 cartier Europa - Dealul Tătărași, proprietarului casei amplasată pe această parcelă de teren.

**DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN**

**ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU**



~~D-na Cuzplea~~ ~~Stănescu~~
Către Consiliul Local Suceava

Subsemnatul Ticleanu Florin - Gheorghe

beneficiar al unei parcele de teren în suprafață
de 300 m.p. situat pe cartierul Tătăroș, pe care
am construit o locuință personală în totalitate
pe nume personal la OCPI și menționată de
câtă buroștii Primăriei Municipiului Suceava
din anul 2016, și în viziune a grădă
prezentă prin care solicit acceptul pentru a
cumpăra suprafața de 300 m.p. proprietate
a Municipiului Suceava.

Locuința se află în cartierul Europa
str. Uiana Nr. 16.

Vă mulțumesc!

18.01.2020

Florin



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36868 Suceava

Nr. cerere	3009
Ziua	19
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100094035130



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Viena, Nr. 16, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36868	300	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36868-C1	Loc. Suceava, Str Viena, Nr. 16, Jud. Suceava	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:68 mp; Casa Dpart+P+E; Anul construirii: 2013; Zidarie: BCA; Acoperis: tabla; Lift: NU; CPE: DA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34529 / 22/10/2010 Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:- OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;	
38600 / 11/08/2016 Act Administrativ nr. Autorizatie de Construire nr. 113, din 25/04/2013 emis de Primaria Municipiului Suceava (Autorizatie de Construire nr. 147/22-04-2016 emisa de Primaria Municipiului Suceava; act administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor/16-05-2016 emis de Primaria Municipiul Suceava; certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 22549 din 28.07.2016 emis de Primaria Suceava);	
B3 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala	A1.1
1) TICULEANU FLORIN-GHEORGHE , necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

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

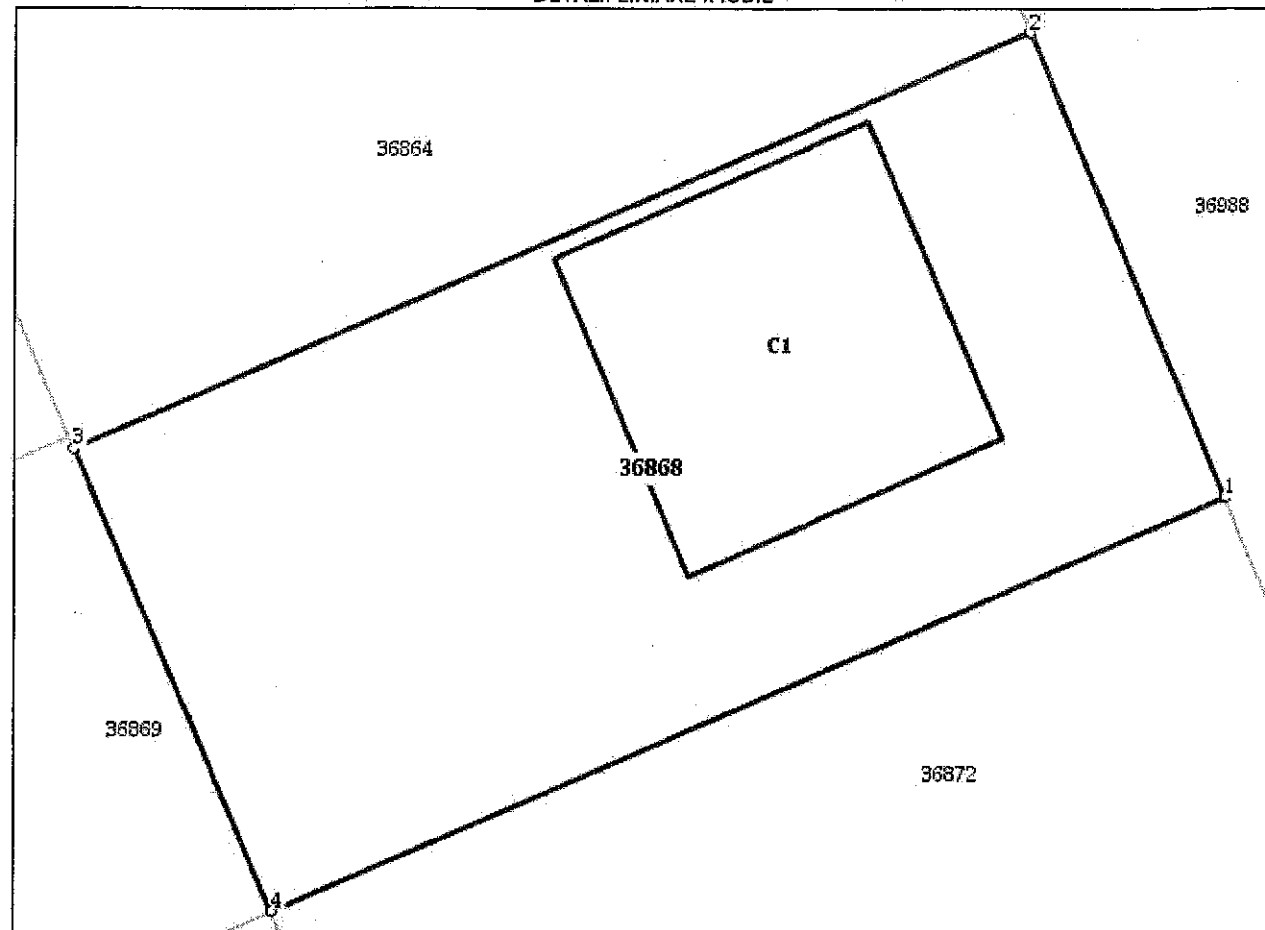
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36868	300	

* 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	300	-	-	-	Imprejmuit cu gard din plasa.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36868-C1	construcții de locuințe	68	Cu acte	S. construită la sol: 68 mp; Casa Dpart+P+E; Anul construirii: 2013; Zidarie: BCA; Acoperis: tabla; Lift: NU; CPE: DA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.001
2	3	25.0
3	4	12.001
4	1	25.0

** 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,

19/01/2021, 10:13



ELENA ȘCOLARIȚA



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. 1617 din 26.06.2012

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINTA GRATUITA

Nr. 1617 din 26/06/2012

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat de **DL. ION LUNGU - PRIMAR**, imputernicit prin dispozițiile art.62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicata, sa reprezinte interesele unitatii administrativ teritoriale si

2. **DL. TICULEANU FLORIN GHEORGHE** cu domiciliul in SUCEAVA, judetul SUCEAVA, Str. 10. Bl.B01, Sc.A, Ap.19, identificat cu CI seria SV nr. 566370, CNP 1780406334946, s-a incheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosinta gratuita in baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, a HCL nr. a 91/2011, a CU nr. 481/24.05.2012 si a procesului verbal de predare-primire a terenului din 10.05.2012.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C. 36868 – parcela nr. 39), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 300 mp situată în municipiul Suceava, Cartierul Europa, Dealul Tătărași, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDARII DREPTULUI DE FOLOSINTA

Art. 2. Beneficiarul dobandeste acest drept de folosinta pe durata existentei construcției cu incepere de la data semnarii prezentului contract.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.3. Obligatiile proprietarului

- sa predea folosinta parcelei de teren (P.C.36868 – parcela 39) proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp, situata in Suceava, Cartierul Europa, Dealul Tătărași
- sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre beneficiar terenul si sa ia masurile ce se impun in vederea folosirii acestuia potrivit destinatiei stabilite.
- sa retraga beneficiarului dreptul de folosinta a terenului in cazul in care nu incepe constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligatiile beneficiarului:

- sa inceapa constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii terenului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructi, republicata, cu modificarile si prevederile ulterioare. In cazul nerespectarii conditiilor de mai sus, prin hotarare a consiliului local si se retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit
- sa realizeze constructia in conformitate cu prevederile Autorizatiei de Construire ce va fi eliberata de catre Primaria Municipiului Suceava
- sa foloseasca terenul conform destinatiei stabilite in contract, orice schimbare de destinatie fiind interzisa:
- sa inregistreze in registrele de publicitate imobiliara dreptul de proprietate asupra constructiei si dreptul de folosinta asupra terenului, in termen de 30 de zile de la efectuarea receptiei la terminarea executiei constructiei.

- in cazul instrainarii constructiei, noul proprietar va fi obligat sa foloseasca terenul in conditiile probate de Consiliul Local al Municipiului Suceava, gratuitatea folosintei terenului incetand.

V. DISPOZITII FINALE

Art.5. Partile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte aditionale.

Art.6. Partile raspund de indeplinirea tuturor obligatiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia si a legislatiei in vigoare, eventualele litigii fiind de competenta instantelor judecatoresti.

Art.7. Contractul poate fi reziliat din initiativa motivata a partilor, in termen de 10 zile de la manifestarea solicitarii in scris.

Art.8. Contractul va fi reziliat si dreptul de folosinta asupra terenului retras in cazul in care beneficiarul nu va incepe constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partiile datoreaza majorari si despagubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea partii prejudiciate.

Art.10. Beneficiarul este obligat sa aduca la cunostinta proprietarului in termen de 10 zile orice modificare a domiciliului, comunicarea facandu-se in scris.

Art.11. Proprietarul are dreptul de a controla oricand modul in care beneficiarul isi indeplinete obligatiile contractuale. In cazul in care va constata indeplinirea lor defectuoasa, va incheia proces verbal ce va prevedea, pe langa constatari si masurile pentru inlaturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.12. In cazul in care nu sunt indeplinite conditiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul si termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de catre beneficiar a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea fortata, fara nici un fel de somatie sau procedura de executare, degradarile de bunuri apartinand beneficiarului, fiind suportate in totalitate de acesta.

Art.13. Partile sunt de acord ca in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale precum si la incetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul sa constituie titlu executoriu pentru urmarirea silita si evacuare.

Art.14. In perioada derularii prezentului contract, partile se supun legislatiei in vigoare.

Prezentul contract s-a incheiat in doua exemplare, unul pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnarii contractului fiind 26.06.2012.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR,

BENEFICIAR,
TICULEANU FLORIN GHEORGHE

LUNGU ION

Director executiv,
Vaideanu Elisabeta

Viza-control financiar preventiv propriu,
Siriteanu Mihaela

Director executiv,
Jitaric Mihail

Vizat pentru legalitate
cons.juridic
Olariu Mihaela

Sef Serviciu Cadastru Fond Funciar
Floristeanu Ion

Sef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Intocmit,
Morosan Maria

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , cart. Europa, str. Viena, nr. 16, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 20 Ianuarie 2021

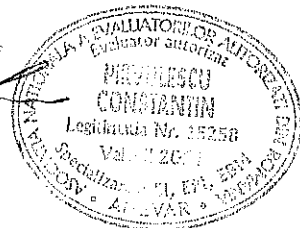
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Ianuarie 2021 -

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

SINTEZA REZULTATELOR

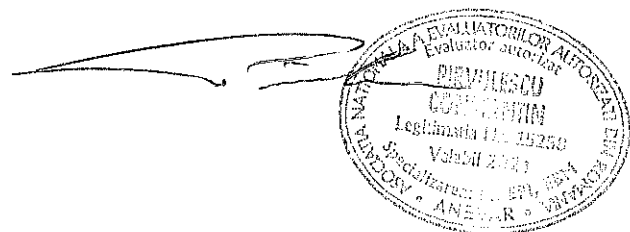
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafața de 300 mp.) la data de 20.01.2021 pentru un curs BNR de 4,8741lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile 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. Europa, str. Viena, nr. 16, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curți-construcții în suprafața de 300 mp. (Nr. cadastral parcela 36868/UAT Suceava)	62.900	12.900

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

Cliant: 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 vanzarii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Europa, str. Viena, nr. 16, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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.”*

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 editia 2020) 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 editia 2020, includ la sectiunea "Standarde pentru utilizari specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

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

6. Data evaluării

20.01.2021

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, efectuată în data de 19.01.2021 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului cumpărătorului.

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

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

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

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

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezenta lucrare.

8. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze 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 inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR editia 2020;
 - 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 exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- 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

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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

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

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

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii (teren aferent cladirii cu destinatie casa de locuit).
- 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 3009 din 19.01.2021, CF nr. 36868/UAT Suceava;
 - Certificat de Urbanism;
 - 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 construit (pe teren este edificata o casa de locuit).

2. Analiza locatiei



2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona periferica a cart. Europa, mun. Suceava, str. Viena, la cca. 500 m. inainte de conectarea cu str. Alex. Cel Bun.

- Strada: Cu acces direct din str. Viena balastata, cu doua sens unic de mers care se racordeaza la zona Tatarasi cu str. Alex. Cel Bun.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local la cca. 10 min. de mers (zona Tipografie).

2.2 Informatii specifice

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

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp. - teren aferent constructiei unei case de locuit – vezi foto).
- 3.2 Geografia Terenul este in panta cu forma relativ regulata (teren construit).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. Viena) – cu front stradal de cca.20 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – domeniu privat primarie;
 - La S - drum;
 - La E – drum;
 - La V - domeniu privat primarie.

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 in de constructii (teren viran - teren aferent constructiei unei locuinte).

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 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 mediana a mun. Suceava – cartier Europa (zona Tatarasi).

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 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 12 - 60 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

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

de evaluare

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 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 = 19%).

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

12.900 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

12.900 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 :

12.900 Euro

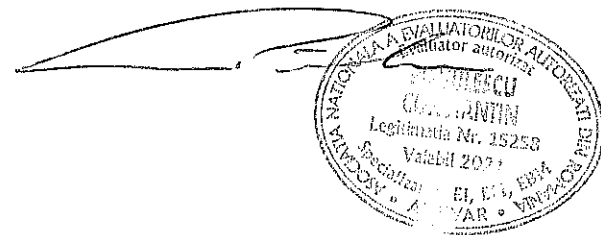
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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 reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experienta 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 experienta 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.

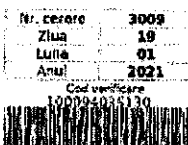
Anexa 2 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36868 Suceava



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Viena, Nr. 16, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36868	300	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36868-C1	Loc. Suceava, Str. Viena, Nr. 16, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 68 mp; Casa Dpart+P+E; Anul construirii: 2013; Zidarie: BCA; Acoperis: tabla; Lift: NU; CPE: DA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34529 / 22/10/2010 Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:- OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, Inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;	A1
38600 / 11/08/2016 Act Administrativ nr. Autorizatie de Construire nr. 113, din 25/04/2013 emis de Primaria Municipiului Suceava (Autorizatie de Construire nr. 147/22-04-2016 emisa de Primaria Municipiului Suceava; act administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor/16-05-2016 emis de Primaria Municipiului Suceava; certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 22549 din 28.07.2016 emis de Primaria Suceava);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TICULEANU FLORIN-GHEORGHE, necasatorit	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 36868 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

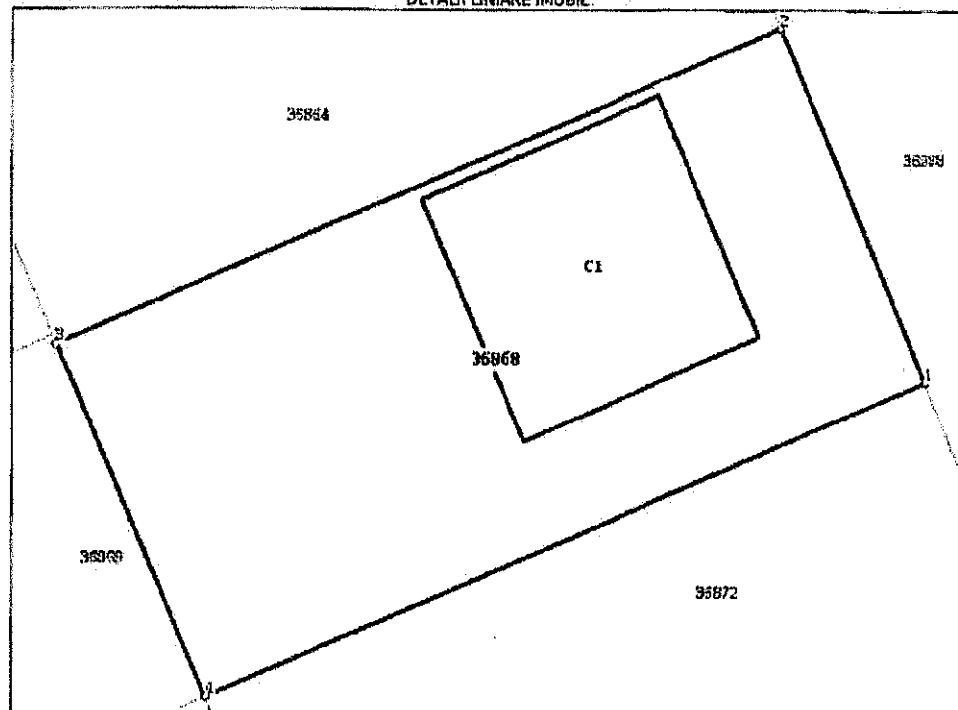
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36868	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb construcții	DA	300	-	-	-	Împrejmuț cu gard din plasa.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36868-C1	construcții de locuințe	68	Cu acte	S. construită la sol: 68 mp; Casa Dpar: P+E; Anul construirii: 2013; Zidarie: BCA; Acoperis: țesla; UR: NU; CPE: DA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.001
2	3	25.0
3	4	12.001
4	1	25.0



Carte Funciară Nr. 36868 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

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

Data și ora generării,
19/01/2021, 10:13

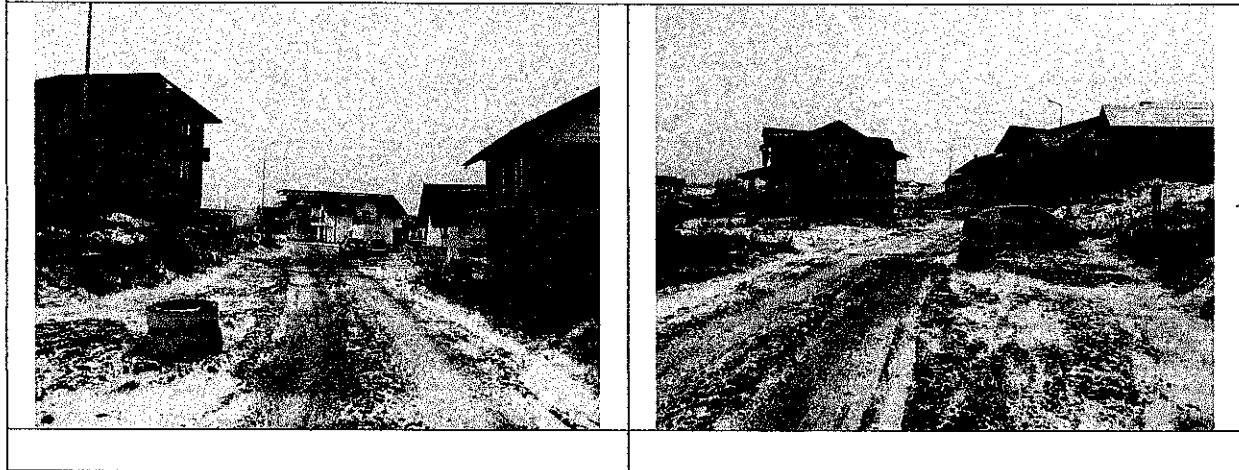


Anexa 3 – Harta amplasament proprietate

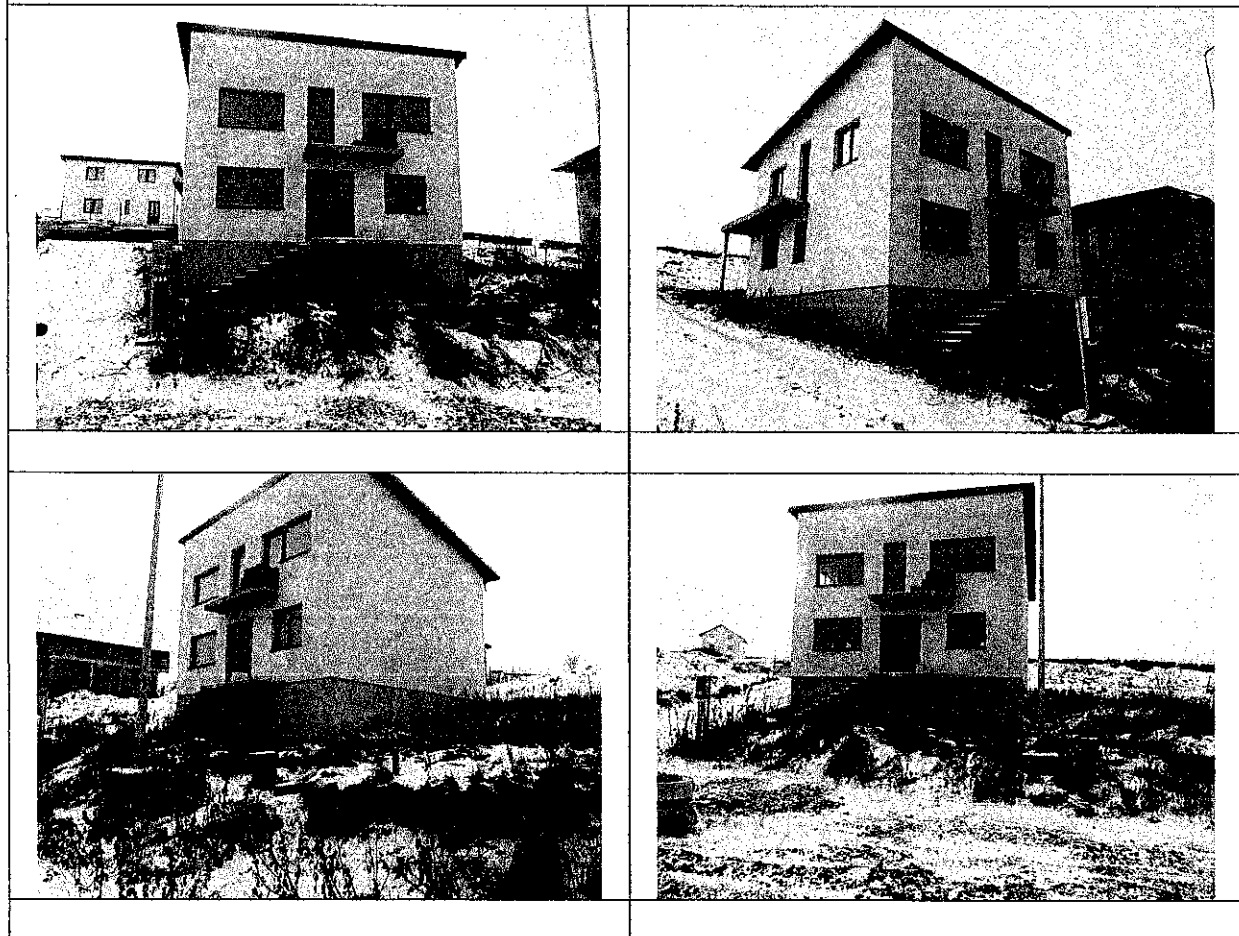


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN si LOCUINTA



Anexa 4 – Comparabile teren zona Tatarasi

Comparabila A

Teren Tatarasi, constructii rezidentiale

26 500 €

58 €/m²

Suceava (goleț), Suceava



Virginica
0741 225 900

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
 as dori sa obtin mai multe informatii
 inainte de a efectua o vizita. Atutumesd

Administretorul acestei date este S.C. OLX
 Online Services S.R.L. www.olx.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Salveaza in Favorite

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Ofer vizionare prin apel video:

Da

Suprafata teren (m²):

459 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Descriere anunt

Agora Imobiliare ofera la vanzare 459 mp teren pretabil constructie casa, Tatarasi ,toate utilitatile.

Comoditati

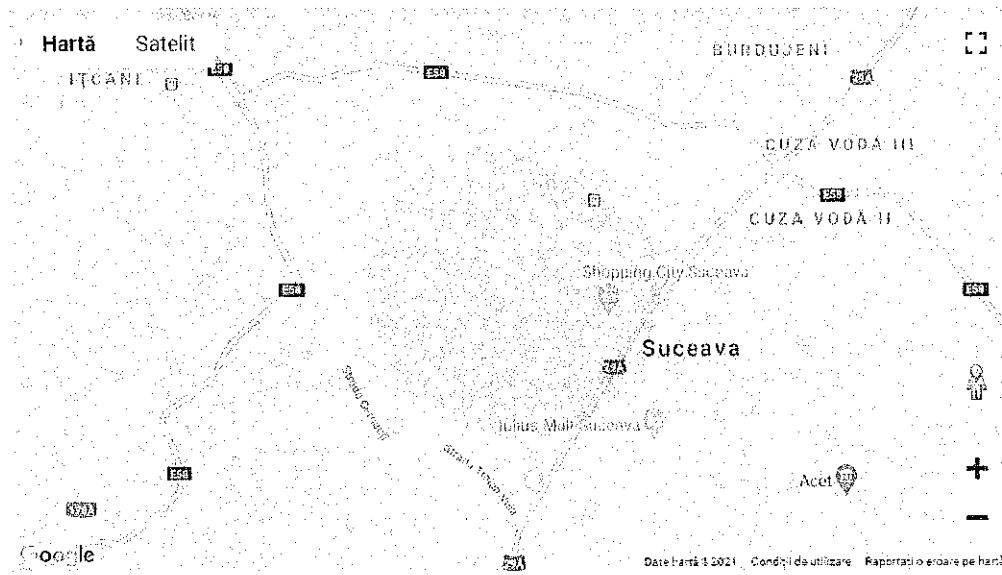
- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-tatarasi-constructii-rezidentiale-IDfXfK.html>

Comparabila B



< > 01 — 05

Fotografie mare

Vanzator

Stefan
 pe parcursul celor 24 de h

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorului Trimitte mesaj

Loc de intalnire

📍 Suceava, judet Suceava



Teren de vanzare Tatarasi-Ipotesti. Parc . 2,4 km de centru (5 minute) ❤️ 🔊

17 898 €

Descriere

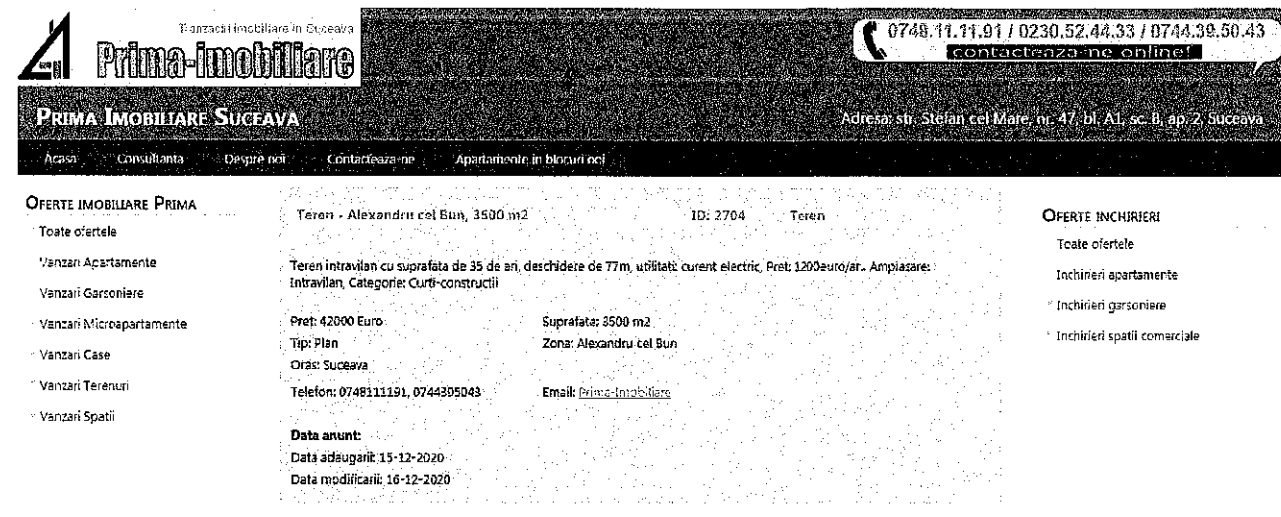
Vand teren in Ipotesti, Tatarasi, 500 mp (5ari) langa parcul nou deschis

Terenul este intabulat, intravilan, persoana fizica si liber de sarcina.

localizare 47.6322173,26.2678423,513

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-tatarasi-ipotesti-parc-2-4-km-de-centru-5-minute-ID7YKpX.htm#593686ab38>

Comparabila C



PRIMA IMOBILIARE SUCEAVA
 Adresa: str. Stefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. B, ap. 2, Suceava

OFERTE IMOBILIARE PRIMA
 Toate ofertele
 Vanzari Apartamente
 Vanzari Garsoniere
 Vanzari Microapartamente
 Vanzari Case
 Vanzari Terenuri
 Vanzari Spatii

OFERTE INCHIRIERI
 Toate ofertele
 Inchirieri apartamente
 Inchirieri garsoniere
 Inchirieri spatii comerciale

Teren - Alexandru cel Bun, 3500 m2 ID: 2704 Teren

Teren intravilan cu suprafata de 35 de ani, deschidere de 77m, utilitati curent electric, Pret: 1200euro/ari. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-construcții

Pret: 42000 Euro Suprafata: 3500 m2
 Tip: Plan Zona: Alexandru cel Bun
 Ora: Suceava
 Telefon: 074811191, 0744395043 Email: [prima-imobiliare](mailto:prima-imobiliare@prima-imobiliare.ro)

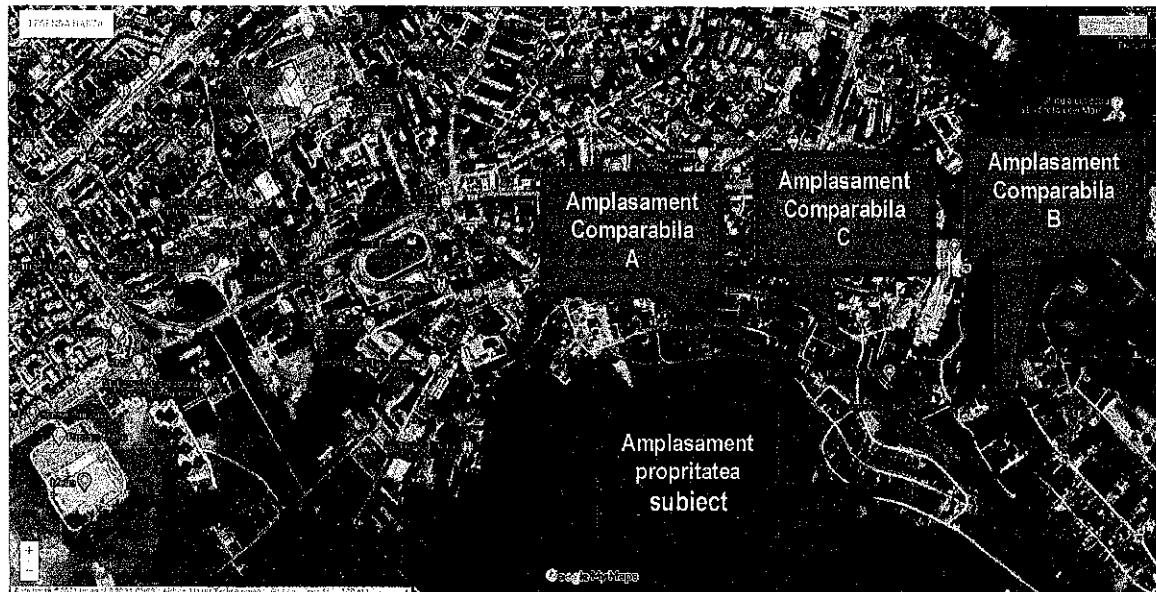
Data anunt:
 Data adaugarii: 15-12-2020
 Data modificarii: 16-12-2020

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=2704>

FISA TEREN

Data raport: 20.01.2021 Curs BNR 1Euro = 4.8741	
Tip Teren:	TEREN INTRAVILAN
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Viena, nr. 16, Cartier EUROPA
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava - Tatarasi
Acces:	direct la strada balastata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	20 m
Raport laturi:	0.75
Topografie:	Panta
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	da

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:



Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

Criterii de comparatie	Subiect	C		
		Compara A	Compara B	Compara C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.olx.ro	www.prima-imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		26,622	18,000	42,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		58.00	36.00	12.00
Suprafata teren mp		459	500	3,500
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava - Tatarasi	similar	Tatarasi spre Ipotesti	Periferic Alex. Cel Bun
Acces:	direct la strada balastata	strada balastata	strada balastata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona
Suprafata (mp):	300	459	500	3,500
Front stradal:	20.00 m	20 m	20 m	17 m
Raport laturi:	0.75	1.15	1.25	12.11
Topografie:	Panta	panta	panta	panta
Alte elemente	teren construit	fara	fara	fara

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		459	500	3,500
Pret oferta/vanzare €/mp			58	36	12.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-25%	-15%	-5%
	Abs		-15	-5	-1
Pret ajustat €			44	31	11
Drepturi de proprietate transmise	Grevat, preemtiune		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-4	-3	-1
Pret ajustat €			39	28	10
Conditii de finantare	Cash		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			39	28	10
Conditii de vanzare	Independent		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			39	28	10
Cheltulele necesare imediat dupa cumparare	Fara		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			39	28	10
Conditii de plata	Actuale		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			39	28	10
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Suceava - Tatarasi		similar	Tatarasi spre Ipotesti	Periferic Alex. Cel Bun
Ajustari	%		0%	15%	10%
	Abs		0	4.13	1
Acces:	direct la strada balastata		strada balastata	strada balastata	strada balastata
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 la limita proprietatii		electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	300		459	500	3,500

Ajustari	%	5%	5%	15%
Ajustari	Abs	2	1	2
Front stradal:	20.00 m	20	20	17
Raport laturi:	0.75	1.15	1.25	12.11
Ajustari	%	5%	5%	10%
Ajustari	Abs	2	1	1
Topografie:	Panta	panta	panta	panta
Ajustari	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren construit	fara	fara	fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		46.30	94.28	140.61
Ajustare totală netă €		0	4	2
Ajustare totală netă (%)		-1%	13%	22%
Ajustare totală brută €		8	10	5
Ajustare totală brută (%)		19.00%	32.50%	41.50%
Numar ajustari		3	4	4

Valoarea estimată (€)	12.5100 €
Valoarea estimată netă (€)	12.5100 €
Valoarea estimată brută (€)	12.5100 €

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

A