



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A

PROIECT

## HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 625 din 17.02.2022, raportul de specialitate înregistrat la nr. 626 din 17.02.2022 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

Potrivit prevederilor HCL nr. 74/2008 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit;

În temeiul prevederilor art. 129, al. 2, lit. c, și al. 6, lit. b, art. 139, al. 3, lit. a, art. 140, al. 1, art. 196, art. 363 al. 6 și 364 al.1 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTARASTE:

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

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

**Art. III.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă HCL nr. 370 din 19.12.2019 privind modificarea HCL nr. 74/2008 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit.

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

INIȚIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI  
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Văideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 6215 din 18.02.2022

### REFERAT DE APROBARE

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

Prin HCL nr. 74/2008 s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit, precum și prețul de vânzare stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

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

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

Prin HCL nr. 370 din 19.12.2019 privind modificarea HCL nr. 74/2008 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit a fost aprobat noul raport de evaluare.

Întrucât vânzarea nu s-a îndeplinit nici în anul 2019, iar între timp a survenit decesul domnului Irimie Cristian, soția supraviețuitoare în persoana doamnei Irimie Zoia, prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 29293 din 02.02.2021, a solicitat reluarea procedurilor de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp.

Serviciul de specialitate a solicitat evaluatorului autorizat SC PICOEVAL SRL întocmirea unui raport de evaluare actualizat. Prețul de vânzare stabilit de către evaluator, referitor la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (parcele de teren curți-construcții) la data de 08.09.2021 pentru un curs de 4,9479 lei/euro, a fost estimat la nivelul sumei de 17.000 euro, respectiv 84.100 lei, exclusiv TVA.

Având în vedere diferența de preț între cele două rapoarte de evaluare, cel întocmit în anul 2021 față de cel întocmit în anul 2019, Serviciul Patrimoniu a solicitat evaluatorului autorizat prin adresa nr. 34687/20.01.2022 argumentarea motivelor care au condus la diminuarea prețului.

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 3080/26.01.2022, SC PICOEVAL SRL justifică diferența de preț stabilită în cele două rapoarte de evaluare prin faptul că acestea au fost realizate la o diferență de peste doi ani, perioadă în care piața



imobiliară a terenurilor din zona analizată a suferit modificări, în sensul în care oferta de terenuri similare în zona analizată s-a redus semnificativ, cu un număr limitat de tranzacții ce caracterizează o piață imobiliară volatilă pe acest segment. Proprietățile comparabile analizate au avut valori unitare de ofertă cuprinse între 103 euro/mp și 150 euro/mp comparativ cu valorile din septembrie 2019 care se situau în marja de 123 euro/mp și 200 euro/mp – fapt justificat de scăderea numărului de proprietăți la vânzare în zona analizată și de o epuizare a stocului de terenuri similare oferite spre vânzare, volumul limitat de tranzacții, numărul redus de proiecte imobiliare și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care au limitat atractivitatea pieței imobiliare în perioada de referință. Un alt argument constă și în faptul că măsurile anti-criză promovate pe parcursul anului 2021 privind limitarea dezechilibrelor economice, au adus dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Potrivit Certificatului de moștenitor nr. 287 din 17.11.2021, proprietarii imobilului situat în Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, sunt: Irimie Zoia, Jurchiș - Irimie Smaranda-Ileana și Iurcov Raluca Cristina.

Pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 74/27.03.2008, se impune modificarea prețului de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp, conform noului raport de evaluare, întocmit de către Picoeval Expert în luna septembrie 2021 și astfel, înlocuirea poziției nr.12 din anexele nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008, așa cum sunt prezentate în anexele nr.1 și nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

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

**PRIMAR**  
**ION LUNGU**





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

Nr. 6216 din 17.02.2022



## RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 29293/2.09.2021 doamna Irimie Zoia solicită reluarea procedurilor de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp, aprobată prin HCL nr. 74/27.03.2008 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor-case de locuit și modificată prin HCL nr. 370/19.11.2019 cu referire la modificarea anexelor 1 și 2.

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

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

Prin HCL nr. 74/2008 s-a aprobat vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit, precum și prețul de vânzare stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

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

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

Prin HCL nr. 370 din 19.12.2019 privind modificarea HCL nr. 74/2008 privind vânzarea unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți-construcții și grădini către proprietarii construcțiilor – case de locuit a fost aprobat noul raport de evaluare.

Întrucât vânzarea nu s-a împlinit nici în anul 2019, iar între timp a survenit decesul domnului Irimie Cristian, soția supraviețuitoare în persoana doamnei Irimie Zoia, prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 29293 din 02.02.2021, a solicitat reluarea procedurilor de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp.

Serviciul de specialitate a solicitat evaluatorului autorizat SC PICOEVAL SRL întocmirea unui raport de evaluare actualizat. Prețul de vânzare stabilit de către evaluator, referitor la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (parcele de teren curți-construcții) la data de 08.09.2021 pentru un curs de 4,9479 lei/euro, a fost estimat la nivelul sumei de 17.000 euro, respectiv 84.100 lei, exclusiv TVA.



Având în vedere diferența de preț între cele două rapoarte de evaluare, cel întocmit în anul 2021 față de cel întocmit în anul 2019, Serviciul Patrimoniu a solicitat evaluatorului autorizat prin adresa nr. 34687/20.01.2022 argumentarea motivelor care au condus la diminuarea prețului..

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 3080/26.01.2022, SC PICOEVAL SRL justifică diferența de preț stabilită în cele două rapoarte de evaluare prin faptul că acestea au fost realizate la o diferență de peste doi ani, perioadă în care piața imobiliară a terenurilor din zona analizată a suferit modificări, în sensul în care oferta de terenuri similare în zona analizată s-a redus semnificativ, cu un număr limitat de tranzacții ce caracterizează o piață imobiliară volatilă pe acest segment. Proprietățile comparabile analizate au avut valori unitare de ofertă cuprinse între 103 euro/mp și 150 euro/mp comparativ cu valorile din septembrie 2019 care se situau în marja de 123 euro/mp și 200 euro/mp – fapt justificat de scăderea numărului de proprietăți la vânzare în zona analizată și de o epuizare a stocului de terenuri similare ofertate spre vânzare, volumul limitat de tranzacții, numărul redus de proiecte imobiliare și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care au limitat atractivitatea pieței imobiliare în perioada de referință. Un alt argument constă și în faptul că măsurile anti-criză promovate pe parcursul anului 2021 privind limitarea dezechilibrelor economice, au adus dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Potrivit Certificatului de moștenitor nr. 287 din 17.11.2021, proprietarii imobilului situat în Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, sunt: Irimie Zoia, Jurchiș - Irimie Smaranda-Ileana și Iurcov Raluca Cristina.

Pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 74/27.03.2008, se impune modificarea prețului de vânzare a parcelei de teren în suprafață de 174 mp, conform noului raport de evaluare, întocmit de către Picoeval Expert în luna septembrie 2021 și astfel, înlocuirea poziției nr.12 din anexele nr.1 și nr.2 la HCL nr. 74/27.03.2008, așa cum sunt prezentate în anexele nr.1 și nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Suceava proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Camelia Damian



**ȘEF SERVICIU**  
Floarea Turcanu



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

Nr. crt.	Nr. și data de înregistrare a cererii	Solicitant	Date de identificare a terenului			
			Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație
12.	29293 din 02.02.2021	Irimie Zoia, Jurchiș - Irimie Smaranda - Ileana și Iurcov Raluca - Cristina	Str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A	42612	174	Curti constructii



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

Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului			Preț de vânzare Lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	
12.	Irimie Zoia, Jurchiș - Irimie Smaranda - Ileana și Iurcov Raluca - Cristina	Str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A	42612	174	Curți-construcții 84.100

via. Palmonia  
Reg. Com. nr. 14

29293

1-na Ciozlea  
Ala

Domnul Primar,

Subsemnata. In Familie Zoia

cu domiciliul in Suceava, str. (P.S.)  
Gheese nr. 1A, posesor al cartii de  
identitate seria SV929142 CNP2520917406  
TELEFON NR: 0744610006 213  
Va rog sa favorizati a lua spre  
analiza solucsiile procedurilor  
de vanzare a terenului dechiriat,  
situat in Suceava str. Constantin  
Baloghianu Gheese nr. 1A (Armenia)  
nr 33.

Cu stima

2-09-2021



NR: 29293

DATA: 02/09/2021

COD: 1FA4E





Nr. 012/25.01.2022

CATRE:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

**Directia PATRIMONIU**



NR: 3080  
DATA: 26/01/2022  
COD: 58EA

Referitor la solicitarea dumneavoastra transmisa prin Adresa nr. 34687/20.01.2022, privitor la diferenta de valori rezultata din Rapoartele de evaluare intocmite pentru estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 174 mp (amplasat pe str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A) aferent locuintei detinute de familia Irimie – in calitate de concesionar, va informez ca acestea au fost realizate la o diferenta de peste 2 ani, perioada in care piata imobiliara a terenurilor din zona analizata a suferit modificari si anume:

- Oferta de terenuri similare in zona analizata s-a redus semnificativ, cu un numar limitat de tranzactii ce caracterizeaza o piata imobiliara volatila pe acest segment;
- Respectand metodele si abordarile impuse de Standardele de Evaluare a bunurilor SEV 2020, proprietatile comparabile analizate au avut valori unitare de oferta cuprinse intre 103 euro/mp si 150 euro/mp comparativ cu valorile din septembrie 2019 care se situau in marja de 123 euro/mp si 200 euro/mp - fapt justificat de scaderea numarului de proprietati la vanzare in zona analizata si de o epuizare a stocului de terenuri similare oferate spre vanzare (zona este complet construita si terenurile oferate nu se mai incadreaza in regimul urbanistic impus ca dimensiuni, acces, utilitati, POT etc.);
- Totodata, volumul limitat de tranzactii, numarul redus de proiecte imobiliare si incertitudinea legata de evolutia pandemiei de Covid-19 sunt factori care au limitat atractivitatea pietei imobiliare in aceasta perioada. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precadere pe segmente de nișa (proprietati premium sau ansambluri rezidentiale situate in zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidential) sau si-au amanat proiectele de dezvoltare imobiliara pe acest segment;
- Pe de alta parte, masurile anti-crisa promovate pe parcursul anului 2021 pentru limitarea dezechilibrelor economice, au adus dificultati in generarea și gestionarea lichiditatilor la nivel micro și macroeconomic, mai ales in contextul masurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoita sa le ia pentru tinerea sub control a ratei inflatiei;
- Nu in ultimul rand, terenul evaluat nu satisface intrutotul cele 4 criterii de baza ale valorii de piata si anume:
  1. RARITATEA - criteriu partial satisfacut deoarece, totusi s-au localizat si analizat in zona 3 proprietati comparabile cu subiectul;
  2. UTILITATEA – acest criteriu satisface doar un singur comparator (Fam. Irimie) care are



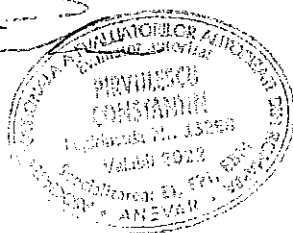
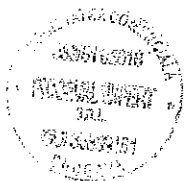
- partial o parte dintr-o cladire rezidentiala pe teren (53 mp) si o constructie Anexa - Garaj;
3. INTERESUL IN ACHIZITIE -- este manifestat in speta doar de concesionar -- fam. Irimie, fara a crea interes si altor cumparatori (preemtiune);
  4. CAPACITATEA DE FINANTARE -- este limitata la un singur comparator care a solicitat achizitia prin cumparare la valoarea de piata actuala deoarece are capabilitate financiara.

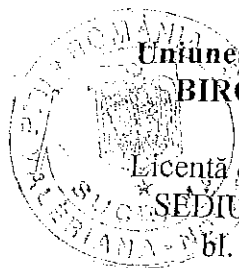
Luand in considerare cele prezentate mai sus consider ca este justificata si obiectiva estimarea actuala pentru valoarea unitara de piata a terenului analizat la 98 Euro/mp, respectiv de 84.100 Lei pentru intreaga suprafata de 174 mp.

Fata de cele opinat, va stau la dispozitie si cu alte clarificari -- in eventualitatea ca le veti solicita.

Cu stima,  
Constantin Pirvulescu

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR  
Expert tehnic, membru CET-R





Uniunea Națională a Notarilor Publici ROMANIA

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL

ILIE VALERIANA

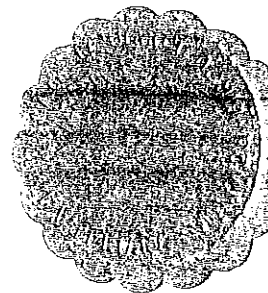
Licență de funcționare nr. 2705/2377/14.12.2013

SEDIUL: mun. Suceava, str. Trandafirilor,

bl. 10, sc. A, ap. 1, jud. Suceava

Telefon: 0230/523534/Fax:0230/520290

DOSAR SUCCESORAL Nr. 299/2021



## CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 287

Anul 2021, luna noiembrie, ziua 17

ILIE VALERIANA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) și al art. 116 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului IRIMIE CRISTIAN-ANTON, CNP 1530420334998, decedat la data de 19.10.2020, cu ultimul domiciliu în municipiul Suceava, jud. Suceava, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

### IMASA SUCCESORALĂ:

#### a) Bunuri mobile:

Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din autovehiculul marca TOYOTA, tip AYGO, cu nr. de identificare JTDKGNECX0N290500, nr. de înmatriculare SV-20-ZOE, dobândit prin cumpărare.

Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din autovehiculul marca VOLVO, tip S 40 1.9 TDI, cu nr. de identificare YVIVS70823F925147, nr. de înmatriculare SV-07-EVR, dobândit prin cumpărare.

Restul cotei de 1/2 părți indivize din autovehicule reprezintă cota de bun comun a soției supraviețuitoare IRIMIE ZOIA.

#### b) Bunuri imobile:

Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din garsoniera nr. 147, situată în imobilul-bloc din mun. București, str. Făurei, nr. 1, et. 5, sc. A, sector 1, compusă din 1 (una) cameră și dependințe, împreună cu dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependințele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.

Cota de 1/2 părți indivize din imobil a fost dobândită prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 874/17.06.1997 de BNP Popa Tamara-Mariana din București, transcris sub nr. 8867/18.06.1997.

Restul cotei de 1/2 părți indivize din imobil reprezintă cota de bun comun a soției supraviețuitoare IRIMIE ZOIA.

Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din apartamentul nr. 2, situat în mun. Suceava, str. Mărășești, nr. 7, bl. D1, et. parter, jud. Suceava, compus din 3 (trei) camere, bucătărie, baie, cămară, dehajament și hol, cu nr. cad. 2098/XXII, înscris în C.F. nr. 35095-C1-U17 a com. cad. Suceava, împreună cu dreptul de folosință



pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependențele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.

Cota de 1/2 părți indivize din apartament a fost dobândită prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3066/07.11.2001 de BNP Mircea-Eugen Bobric din Suceava.

**Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din apartamentul nr. 9,** situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazu, nr. 16, bl. 16, sc. B, jud. Suceava, compus din 3 (trei) camere de locuit și dependențe, cu nr. cad. 2297/XI/B, înscris în C.F. nr. 30667-C1-U22 a com. cad. Suceava, împreună cu dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependențele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.

Cota de 1/2 părți indivize din apartament a fost dobândită prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 1373/272 din data de 23.12.1981 încheiat cu O.J.C.V.L. Suceava.

Restul cotei de 1/2 părți indivize din apartamente reprezintă cota de bun comun a soției supraviețuitoare IRIMIE ZOIA.

**Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din una casă de locuit cu nr. cad. 46513-C1,** situate în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava, înscrisă în C.F. nr. 46513 a com. cad. Suceava.

**Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din suprafața de 259 mp teren mp curți-construcții, cu nr. cad. 46513,** situată în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava, înscrisă în C.F. nr. 46513 a com. cad. Suceava.

Cota de 1/2 părți indivize din imobile a fost dobândită prin edificare, în baza Autorizației de construire nr. 133/30.05.1997 eliberată de Primăria Municipiului Suceava și prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 879/28.03.1996 de BNP Petru Atănăsoaei din Suceava.

**Dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți indivize din anexele gospodărești,** situate în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava.

Cota de 1/2 părți indivize din imobile a fost dobândită prin edificare, în timpul căsătoriei.

Restul cotei de 1/2 părți indivize din imobile reprezintă cota de bun comun a soției supraviețuitoare IRIMIE ZOIA.

Regimul matrimonial al comunității legale de bunuri s-a lichidat prin actul de lichidare autentificat sub nr. 3123/17.11.2021 de BIN Ilie Valeriana din Suceava.

Natura succesiunii: legală, în temeiul art. 971 și art. 975 Cod Civil.

## II. MOȘTENITORI:

1. **IRIMIE ZOIA, CNP 2520217400213**, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria SV, nr. 729142, eliberată la data de 17.03.2011 de SPCLEP Suceava, în calitate de **soție supraviețuitoare**, cu cota de **2/8** părți indivize din masa succesorală.

2. **IURCOV RALUCA CRISTINA ORTENSIA, CNP 2781026335031**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Corneliu Coposu, nr. 1, bl. BT3, sc. C, ap. 25, județul Bihor, prin mandatară **JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDARA-ILEANA**, în baza Procurii aut. sub nr. 376/20.04.2021 de BIN Oлару Mihaela Violeta din Suceava, în calitate de **fiică**, cu cota de **3/8** părți indivize din masa succesorală.

3. **JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDA-ILEANA, CNP 2860306330234**, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria XV, nr. 037080, eliberată la data de 07.01.2015 de SPCLEP Suceava, în calitate de **fiică**, cu cota de **3/8** părți indivize din masa succesorală.

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: nimeni.

Sunt prezumați renunțători la succesiune, conform art.1112 Cod civil: nimeni.

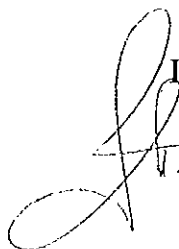

Sunt străini de succesiune prin neacceptare: nimeni.

Sunt nedemni, conform art.958 sau art.959 Cod civil: nimeni.

S-a perceput onorariul în sumă de 3.600 lei, din care suma de 574,79 lei reprezentând TVA, cu bon fiscal nr. 22 /2021

S-a perceput taxă OCPI în sumă de 140+121+260 lei, cu bon fiscal nr. 23-25 /2021

S-a perceput taxă verificare în RNNEL, RNNEOS și RNNEPR în sumă de 54 lei, cu bon fiscal nr. 26 /2021

  
**NOTAR PUBLIC,**  
**ILIE VALERIANA**  


## II. MOȘTENITORI:

1. **IRIMIE ZOIA, CNP 2520217400213**, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria SV, nr. 729142, eliberată la data de 17.03.2011 de SPCLEP Suceava, în calitate de **soție supraviețuitoare**, cu cota de  $\frac{2}{8}$  părți indivize din masa succesorală.

2. **IURCOV RALUCA CRISTINA ORTENSIA, CNP 2781026335031**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Corneliu Coposu, nr. 1, bl. BT3, sc. C, ap. 25, județul Bihor, prin mandatară **JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDARA-ILEANA**, în baza Procurii aut. sub nr. 376/20.04.2021 de BIN Olaru Mihaela Violeta din Suceava, în calitate de **fiică**, cu cota de  $\frac{3}{8}$  părți indivize din masa succesorală.

3. **JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDA-ILEANA, CNP 2860306330234**, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria XV, nr. 037080, eliberată la data de 07.01.2015 de SPCLEP Suceava, în calitate de **fiică**, cu cota de  $\frac{3}{8}$  părți indivize din masa succesorală.

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 Cod civil: nimeni.

Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil: nimeni.

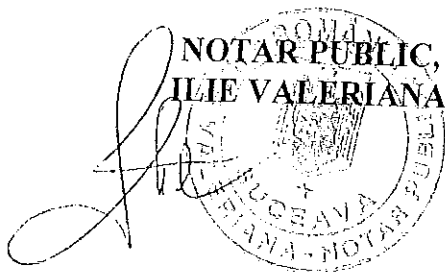
Sunt străini de succesiune prin neacceptare: nimeni.

Sunt nedemni, conform art.958 sau art.959 Cod civil: nimeni.

S-a perceput onorariul în sumă de 3.600 lei, din care suma de 574,79 lei reprezentând TVA, cu bon fiscal nr. 22 /2021

S-a perceput taxă OCPI în sumă de 140+121+260 lei, cu bon fiscal nr. 23-25 /2021

S-a perceput taxă verificare în RNNEL, RNNEOS și RNNEPR în sumă de 54 lei, cu bon fiscal nr. 26 /2021







**ACT DE LICHIDARE ÎNTRE MOȘTENITORI  
ACT DE LICHIDARE A REGIMULUI COMUNITĂȚII  
LEGALE**

**DUPLICAT**

**I. PĂRȚILE**

**1. IRIMIE ZOIA, CNP 2520217400213**, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria SV, nr. 729142, eliberată la data de 17.03.2011 de SPCLEP Suceava, **în calitate de soție supraviețuitoare**,-----

**2. IURCOV RALUCA CRISTINA ORTENSIA, CNP 2781026335031**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Corneliu Coposu, nr. 1, bl. BT3, sc. C, ap. 25, județul Bihor, prin mandatară JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDARA-ILEANA, în baza Procurii aut. sub nr. 376/20.04.2021 de BIN Olaru Mihaela Violeta din Suceava, **în calitate de fiică**,-----

**3. JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDA-ILEANA, CNP 2860306330234**, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria XV, nr. 037080, eliberată la data de 07.01.2015 de SPCLEP Suceava, **în calitate de fiică**,-----

în cauza succesorală privind pe defunctul **IRIMIE CRISTIAN-ANTON, CNP 1530420334998**, decedat la data de 19.10.2020, cu ultimul domiciliu în municipiul Suceava, jud. Suceava, în conformitate cu prev. Codului civil, a intervenit prezentul act de lichidare a regimului comunității legale de bunuri a foștilor soți **IRIMIE CRISTIAN-ANTON** și **IRIMIE ZOIA**, care s-au căsătorit la data de 17.12.1977, conform certificatului de căsătorie seria C.5, nr. 786630, emis de Consiliul Popular al Municipiului Suceava, căsătoria a fost trecută în registrul stării civile la nr. 603/17.12.1977, iar căsătoria lor a încetat ca efect al decesului soțului **IRIMIE CRISTIAN-ANTON**, survenit la data de 19.10.2020.-----

**II. OBIECTUL ACTULUI DE LICHIDARE**

2.1. Noi, părțile, declarăm următoarele bunuri ale defunctului **IRIMIE CRISTIAN-ANTON**, decedat la data 19.10.2020:-----

**Bunuri comune dobândite în devălmășie:**

**a) Bunuri mobile:**

- autovehiculul marca **TOYOTA**, tip **AYGO**, cu nr. de identificare **JTDKGNEX0N290500**, nr. de înmatriculare **SV-20-ZOE**, dobândit prin cumpărare.-----

- autovehiculul marca **VOLVO**, tip **S 40 1.9 TDI**, cu nr. de identificare **YVIVS70823F925147**, nr. de înmatriculare **SV-07-EVR**, dobândit prin cumpărare.-

**b) Bunuri imobile:**

- **garsoniera nr. 147**, situată în imobilul-bloc din mun. București, str. Făurei, nr. 1, et. 5, sc. A, sector 1, compusă din 1 (una) cameră și dependințe, împreună cu dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependințele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.-----

Imobilul a fost dobândit prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 874/17.06.1997 de BNP Popa Tamara-Mariana din București, transcris sub nr. 8867/18.06.1997.-----

- **apartamentul nr. 2**, situat în mun. Suceava, str. Mărășești, nr. 7, bl. D1, et. parter, jud. Suceava, compus din 3 (trei) camere, bucatărie, baie, cămară, dehajament și hol, cu nr. cad. 2098/XXII, înscris în C.F. nr. 35095-C1-U17 a com. cad. Suceava, împreună cu dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependențele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.-----

Apartamentul a fost dobândit prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3066/07.11.2001 de BNP Mircea-Eugen Bobric din Suceava.---

- **apartamentul nr. 9**, situat în mun. Suceava, str. Mihai Viteazu, nr. 16, bl. 16, sc. B, jud. Suceava, compus din 3 (trei) camere de locuit și dependențe, cu nr. cad. 2297/XI/B, înscris în C.F. nr. 30667-C1-U22 a com. cad. Suceava, împreună cu dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului aferent locuinței precum și dreptul de coproprietate asupra cotei părți indivize din părțile și dependențele comune ale imobilului, care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor proprietarilor.-----

Apartamentul a fost dobândit prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1373/272 din data de 23.12.1981 încheiat cu O.J.C.V.L. Suceava.-----

- **una casă de locuit cu nr. cad. 46513-C1**, situate în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava, înscrisă în C.F. nr. 46513 a com. cad. Suceava.-----

- **suprafața de 259 mp teren mp curți-construcții, cu nr. cad. 46513**, situată în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava, înscrisă în C.F. nr. 46513 a com. cad. Suceava.-----

Imobilele au fost dobândite prin edificare, în baza Autorizației de construire nr. 133/30.05.1997 eliberată de Primăria Municipiului Suceava și prin cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 879/28.03.1996 de BNP Petru Atănăsoaei din Suceava.-----

- **anexele gospodărești**, situate în intravilanul municipiului Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea (fostă Armenească), nr. 1A, jud. Suceava.-----

Imobilele au fost dobândite prin edificare, în timpul căsătoriei.-----

#### **Bunuri proprii:**

a) **Bunuri mobile: nu au fost declarate.**-----

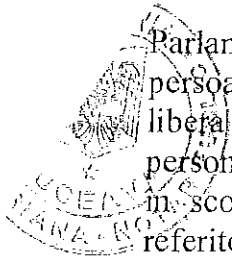
b) **Bunuri imobile: nu au fost declarate.**-----

2.3. În urma întocmirii prezentului act de lichidare se va elibera certificatul de moștenitor. -----

### **III. PUBLICITATEA ACTULUI DE LICHIDARE**

3.1. În vederea opozabilității față de terți, un exemplar al prezentului act de lichidare se va transmite de notarul public la RNNRM.-----

3.2. În vederea opozabilității față de terți, oricare dintre moștenitori va putea îndeplini formalitățile pentru efectuarea înscrierilor corespunzătoare la Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară competent pentru bunurile imobile și la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, pentru bunurile mobile.-----



Am luat la cunoștință de dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal de către notarul public, în calitate sa de operator de date cu caracter personal în scopul încheierii și autentificării prezentului act și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.----

Tehnoredactat la BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL Ilie Valeriana, azi data autentificării într-un un exemplar original și patru exemplare duplicat, din care un duplicat pentru arhiva biroului notarial, iar trei exemplare duplicat s-au eliberat părților.-----

**Semnăturile,**

**s.s. IRIMIE ZOIA**

**s.s. JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDA-ILEANA**  
în nume propriu și ca mandatară pentru  
**IURCOV RALUCA CRISTINA ORTENSIA**



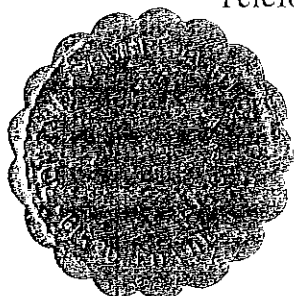
Uniunea Națională a Notarilor Publici ROMANIA  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL  
ILIE VALERIANA

Licență de funcționare nr. 2705/2377/14.12.2013

SEDIUL: mun. Suceava, str. Trandafirilor,

bl. 10, sc. A, ap. I, jud. Suceava

Telefon: 0230/523534/Fax:0230/520290



**ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE Nr. \_\_\_\_**

Anul 2021, luna noiembrie, ziua \_\_\_\_

În fața mea, **Ilie Valeriana**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

**1. IRIMIE ZOIA, CNP 2520217400213**, cu domiciliul în municipiul Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria SV, nr. 729142, eliberată la data de 17.03.2011 de SPCLEP Suceava, în nume propriu,

**2. JURCHIȘ-IRIMIE SMARANDA-ILEANA, CNP 2860306330234**, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, identificată cu C.I. seria XV, nr. 037080, eliberată la data de 07.01.2015 de SPCLEP Suceava, în nume propriu și ca mandatară pentru IURCOV RALUCA CRISTINA ORTENSIA în baza Procurii aut. sub nr. 376/20.04.2021 de BIN Olaru Mihaela Violeta din Suceava,

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea 36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput onorariul în sumă de 200 lei, din care suma de 31,93 lei reprezentând TVA, cu bon fiscal nr. \_\_\_\_/2021

S-a perceput taxă verificare în RNNEPR în sumă de 18 lei, cu bon fiscal nr. \_\_\_\_/2021

**NOTAR PUBLIC,**  
s.s. **ILIE VALERIANA**

L.S

Prezentul duplicat s-a întocmit de subsemnata Ilie Valeriana – notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă cu originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,**  
**ILIE VALERIANA**

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

## TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 08 Septembrie 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**



- Septembrie 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) la data de 08.09.2021 pentru un curs BNR de 4,9479 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<i>Teren intravilan in suprafata de 174 mp (Nr. cadastral parcela 42612/UAT Suceava)</i>	84.100	17.000

### **NOTA:**

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

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





## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

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

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

CIF: 4244792.

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

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

### 3. Scopul evaluarii

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

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

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

### 5. Tipul valorii

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

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau 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 secțiunea “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 participanții de pe piață, la data evaluării” (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

## 6. Data evaluării

08.09.2021

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 07.08.2021 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului clientului/proprietarului, D-na Irinie Zoe.

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 proprietatii).

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

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

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

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

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

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –EDITIA 2020;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare

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





- SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara
  - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
- 
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
  - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
    - [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)
    - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
    - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
    - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://www.anunturi.bizcaf.ro)

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

## 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

## 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR editia 2020

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

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

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

La data 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 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 instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

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



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 34.200 din 30.09.2013, CF nr. 42612/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind grevata de dreptul de preemtiune in achizitionare.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren viran partial – curte imprejmuita pe care este edificata o locuinta cu Sc = 55 mp. echivalent a 32% din suprafata totala de 174 mp.

### 2. Analiza locatiei

#### 2.1 Informatii generale

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

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

#### 2.2 Informatii specifice

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

### 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 174 mp. – constructie locuinta pe 32% din suprafata totala a terenului analizat – 55 mp.).



- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces (str. C. D. Gherea) – front stradal de cca. 11 ml. Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate privata;
  - L a S - proprietatea Mun. Suceava;
  - La E – proprietate privata;
  - L a V - str. C. D. Gherea.
- 3.5 Vecinatati Proprietatea analizata se invecineaza cu urmatoarele puncte de interes zonale:
- Colegiul National „Stefan cel Mare”
  - Biserica Armeneasca si Turnu Rosu
  - Autogara centarala
  - Sediul Crucii Rosii
  - Gradinita
  - Teatrul Municipal
  - Piata Agroalimentara
  - Serviciul Pasapoarte
  - Sedii firme si institutii publice
  - Locuinte unifamiliale

#### 4. Starea Proprietatii

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

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

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Piata imobiliara

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

#### 3.2 Piata specifica

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

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

#### 3.3 Analiza si previziunea cererii

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

#### 3.4 Analiza si previziunea ofertei

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

Analiza de piata terenuri zona centrala Suceava								
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Supraf. (mp)	Pret (euro)	Pret euro/mp	Utilitati	Fs	Sursa
1	Central Tudor Stefanelli	intravilan cc	804	83,000	103	curent el. apa-canal, gaz metan	24	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91</a>
2	Central zona Piata Mare	intravilan cc	160	19,700	123	curent el. apa-canal, gaz metan	10	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html</a>
3	Central Marasesti	intravilan cc	226	33,900	150	curent el. apa-canal, gaz	10	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/226-mp-teren-">https://www.imoradar24.ro/anunturi/226-mp-teren-</a>



						metan		<a href="http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html">vanzare-suceava-suceava-36309804</a>
4	Centru, zona Cernauti	intravilan cc	750	50,000	67	curent el. apa-canal, gaz metan	14	<a href="http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html">http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html</a>

### 3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

### 3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

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

#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, 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 comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

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



are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica ajustare totala bruta = 20,8%).

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

**17.000 euro**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

#### Abordarea prin piata

**17.000 euro**

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

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

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

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

**17.000 Euro**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

### Opinia evaluatorului

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

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





## Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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



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



- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației 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

140

ROMANIA  
JDETUL SUCEAVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
SUCEAVA

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

### Consiliul Local al municipiului Suceava

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

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VIRGINEL IORDACHE



Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 74 din 27 martie 2008





Anexa nr.1 la HCL nr 74 din 27.03.08

164

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

145

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





146

Anexa nr.2 la HCL nr. 17 din 27.05.2023

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



147

15	GITLAN GHEORGHE	Str. Mitocului nr.5	129/262	71	grădină	5.084
16	LUNGU CONSTANTIN CIPRIAN	Str. Bradului nr.2	7216	113	grădină	23.360
17	SNOPCOVSCHI GJEGOJ	Str. Samoil Isopescu	61/200	141	grădină	7.170
18	BLĂNARU TEODORA	Str. Mirăuți nr.13	525/1	779	grădină	246.624
19	ȚILEA GHEORGHE	Str. Ștefan Tomșa nr.7A	135/5	124	grădină	39.442
20	CERNAȚAN IULIAN ȘI ANDREEA	Str. Prunului nr.5	510/5	320	grădină	58.402



ANCPI  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 34200/30-09-2013

### INCHEIERE Nr. 34200

REGISTRATOR Savu Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

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

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

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

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

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

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Suceava,  
prin Sc Wareso Prod Srl.

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

Data soluționării,  
Soluționată  
la data de:  
04-10-2013

Data eliberării,  
04/10/2013

Registrator,  
Savu Aurora

Asistent-registrator,  
Davidescu Georgeta

Referent,

MIRADOLHE  
CATALIN RUDOLAE  
(porec, semnătura și  
stampila BCP)

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



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



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	34200
Ziua	30
Luna	09
Anul	2013

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

**TEREN** intravilan

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

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

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

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

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

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



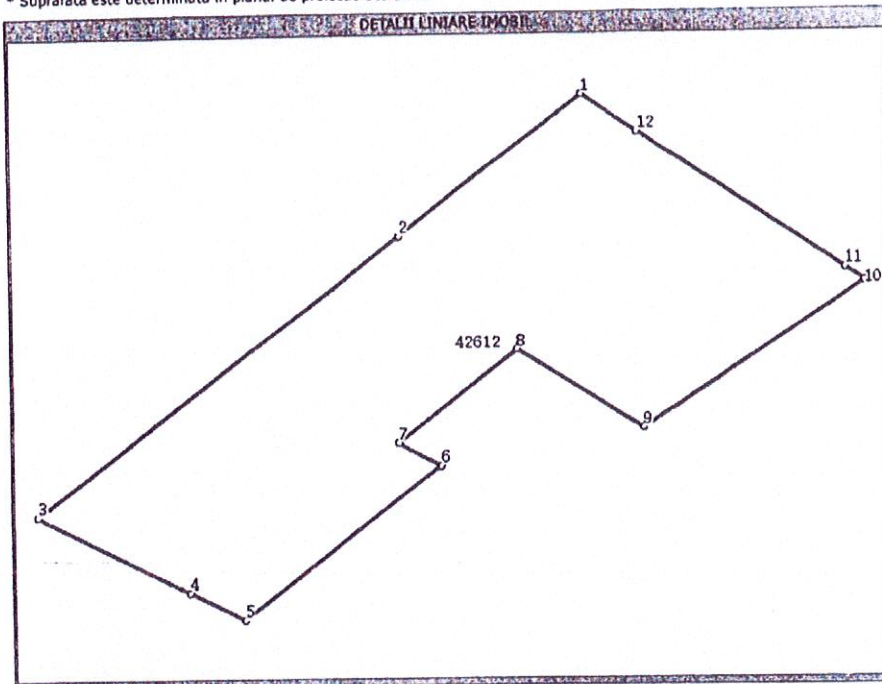
CARTE FUNCIARA NR. 42612 COMUNA GHERA, MUNICIPIU SUCEAVA

**Anexa Nr. 1 la Partea I**
**TEREN intravilan**

Adresa: Suceava, Strada C. D. Gherea

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

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


**Date referitoare la teren**

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

**Lungime Segmente**

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

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

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

Pagina 2 din 3



*CARTE FUNCIARA NR. 4214 COMUNA/ORAȘ/MUNICIPIU. SUCEAVA*

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

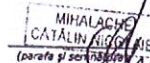
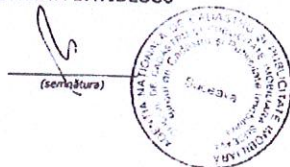
Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare,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

Data soluționării,  
04/10/2013

**Asistent-registrator,**  
GEORGETA DAVIDESCU

**Referent,**

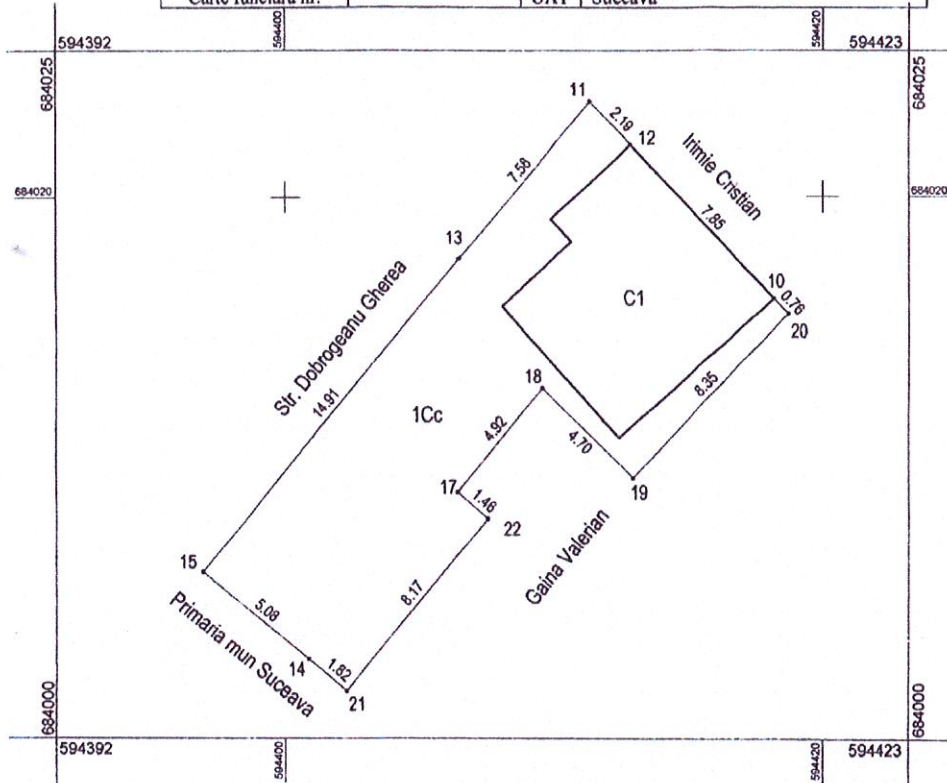
Data eliberării,  
08/10/2013



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Scara 1: 200

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



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

**Executant**

\_\_\_\_\_  
Semnătura și ștampila

Data: 11.09.2013

*Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători*

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava  
 Nume și prenume: **SPINUS DANIELA**  
 Funcția: **CONSILIER**  
 Nume, Prenume, Semnătura și data

34200/2013



## PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

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



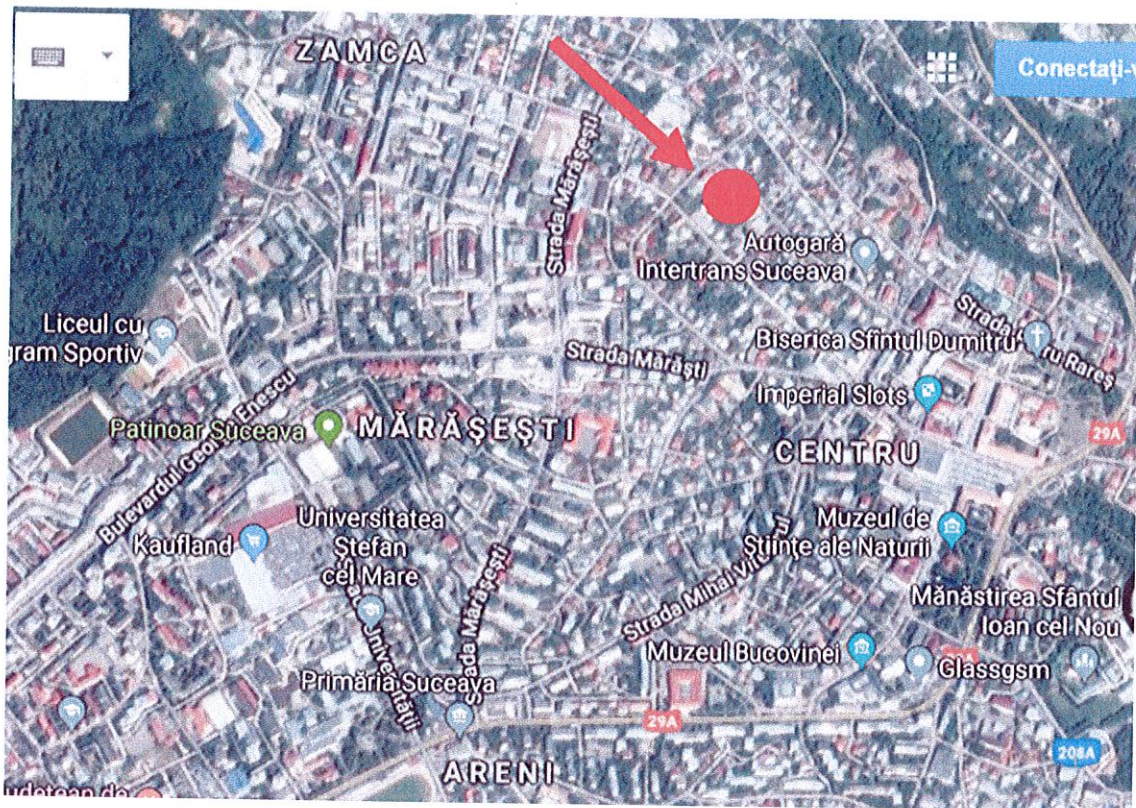
Întocmit :



13



### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





### Anexa 4 – Documentar foto

#### Acces Si Imprejurimi



#### VEDERE TEREN





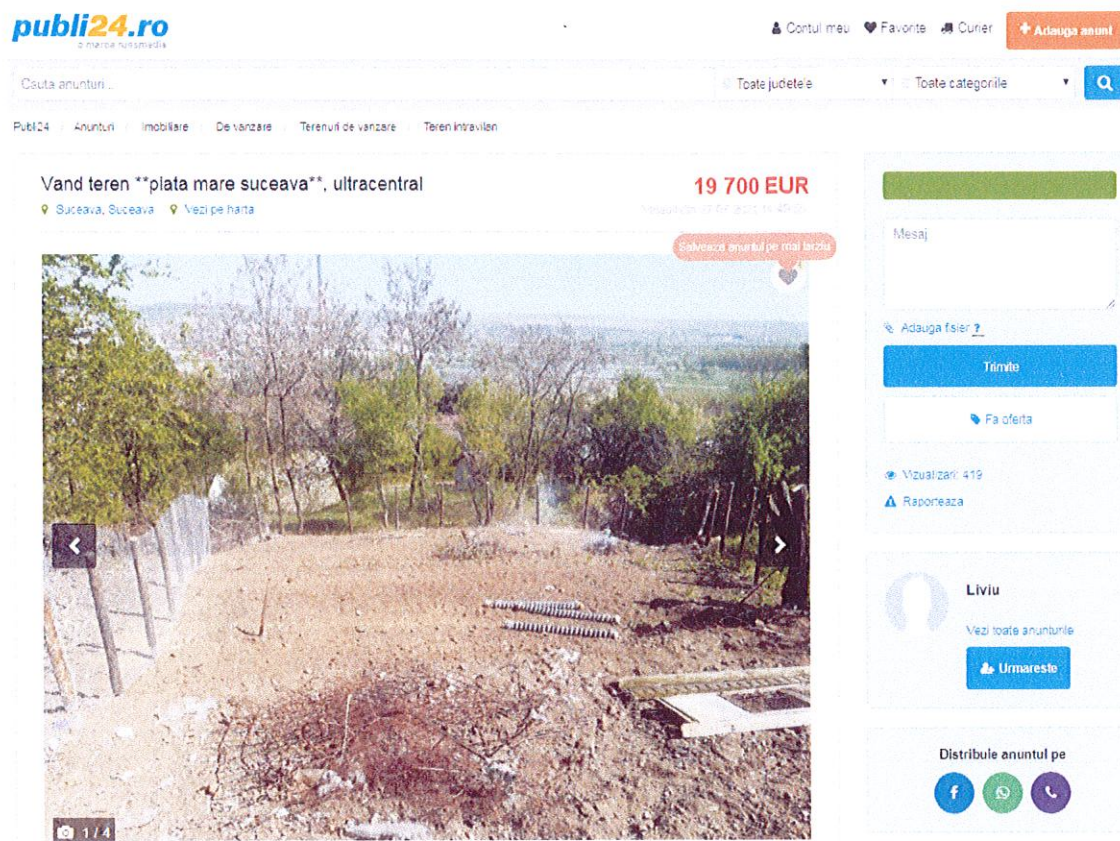


**Acces teren**







**COMPARABILA B**

The screenshot shows a real estate listing on the Publi24.ro website. The listing is for a plot of land in Suceava, priced at 19,700 EUR. The title is "Vand teren \*\*piata mare suceava\*\*, ultracentral". The location is "Suceava, Suceava" and it is marked as "Vezi pe harta". The listing includes a photo of a dirt plot with some trees and a fence. The price is displayed in red: "19 700 EUR". There are buttons for "Mesaj", "Adauga fisier", "Trimite", and "Fa oferta". The listing has 419 views and a "Raporteaza" button. The user profile of the advertiser, Liviu, is visible with a "Urmareste" button. Social media sharing options for Facebook, Messenger, and WhatsApp are also present.

**Specificatii****Suprafata terenului** 160,0 m<sup>2</sup>**Licitatie/Executarea****Descriere Imobiliare**

Vand garaj de beton +142mp de teren imprejmuit, in spatele Pietii Mari (pretabil depozit/ spatiu comercial)

Oportunitate de afacere.

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

Numar de contact: 0744502128, suprafata totala: 160

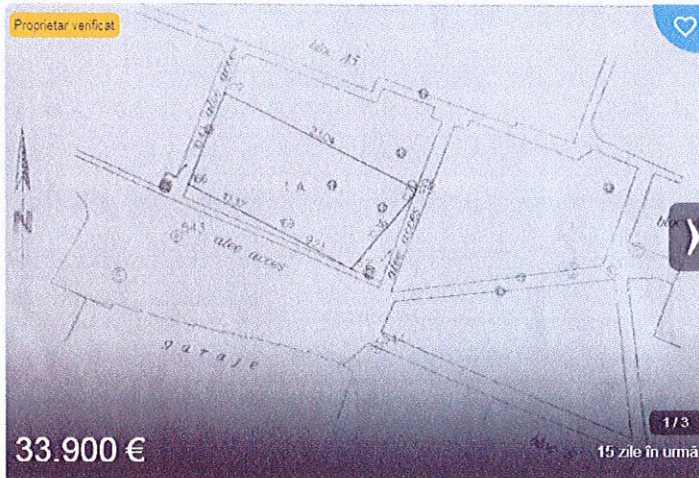
Toate actele sunt in regula. Nu este executare silita sau licitatie! Publi24\_1537135911

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html>

## Ieren de vânzare

Acasa > Suceava > Suceava > Teren intravilan 226mp loc. Suceava - zona centrala



Savează Distribuie

**Proprietar**  
Fara Comision  
33.900 € · 19.08.2021

Teren intravilan 226mp loc. Suceava - zona centrala

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	150 €	Suprafață utilă	226 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Vand teren in localitatea Suceava, zona centrala. Adresa terenului este str. Marasesti, nr.20. Categorie teren: intravilan. Suprafata teren: 226mp. CF teren: 30887, UAT Suceava. Pret: 150 euro/mp. Pentru detalii suplimentare ma puteti contacta la numarul de telefon din anunt.

Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/226-mp-teren-vanzare-suceava-suceava-36309804>

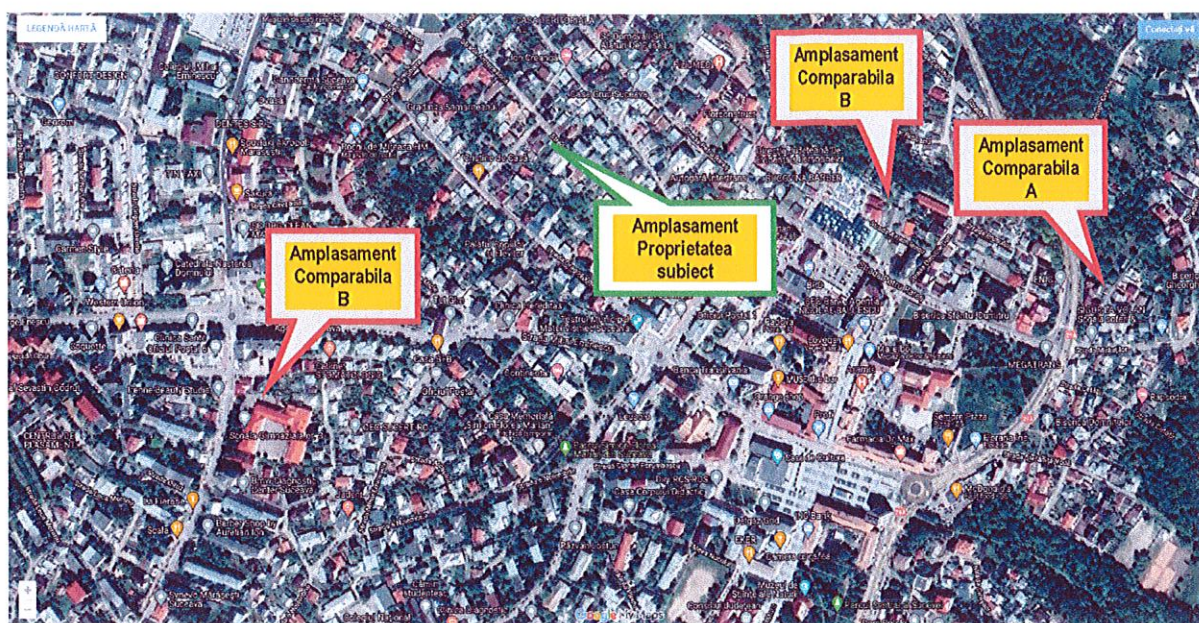


## FISA PROPRIETATE ANALIZATA

Data raport:	08.09.2021
Curs BNR 1Euro =	4.9479

Fisa Teren	Irimie Cristian
Teren intravilan	
<b>Adresa:</b>	Suceava, str. C. D. Gherea, nr. 5A
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Semicentral Suceava
<b>Acces:</b>	direct la strada asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	174
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	intravilan rezidential
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa-canal, gaz metan
<b>Front stradal:</b>	11 m
<b>Raport laturi:</b>	1.44
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente</b>	imprejmuir, partial constructie pe teren
<b>Certificat de urbanism</b>	fara



**PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:**

**PREZENTARE COMPARABILE TEREN**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta
<b>Sursa informatiei</b>		<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91</a>	<a href="http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html">http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-253357.html</a>	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/226-mp-teren-vanzare-suceava-suceava-36309804">https://www.imoradar24.ro/anunturi/226-mp-teren-vanzare-suceava-suceava-36309804</a>
<b>Preț de oferta/vanzare €</b>		83,000	19,700	33,900
<b>Preț de oferta/vanzare €/mp</b>		103	123	150
<b>Suprafata teren mp</b>		804	160	226
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Semicentral Suceava	Central Tudor Stefanelli	Central zona Piata Mare	Central Marasesti
<b>Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):</b>	strada asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan c c	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
<b>Utilitati:</b>	apa, gaze, elec, canalizare	apa/canal, curent electric, gaze	apa/canal, curent electric, gaze	apa/canal, curent electric, gaze
<b>Suprafata (mp):</b>	174	804	160	226
<b>Front stradal:</b>	15 m	24 m	10 m	10 m
<b>Raport laturi:</b>	0.77	1.40	1.60	2.26
<b>Topografie:</b>	Plan	plan/panta	plan/panta	plan
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>	Constructie partial pe teren	Nu	Da	Nu





**PICOEVAL EXPERT**

Nr. ord. reg. com/fan: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161  
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava  
Telefon Mobil: 0729/439.629, E-mail: valcoostsv@gmail.com

## Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>174</b>	804	160	226	
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>		103	123	150	
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Pret ajustat €	Abs	-10	-12	-15	
		93	111	135	
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Grevat, premtiune</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	Au fost necesare ajustari negative de -10% deoarece exista drept de preemtiune pentru achizitie, in timp ce drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale,
Pret ajustat €	Abs	-9	-11	-14	
		84	100	122	
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		84	100	122	
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		84	100	122	
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		84	100	122	
<b>Conditii de piata</b>	<b>Actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale





Pret ajustat €		0	0	100	122
		Abs			
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Semicentral Suceava</b>	<b>Central Tudor Stefanelli</b>	<b>Central zona Piata Mare</b>	<b>Central Marasesti</b>	
<b>Ajustari</b>	%	5%	-5%	5%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone / cartiere diferite.
<b>Acces:</b>	<b>strada asfaltata</b>	4	-5	6	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.
<b>Ajustari</b>	%	0%	0%	0%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.
<b>Destinatii/Utilizare:</b>	<b>Intravilan c c</b>	<b>intravilan cc</b>	<b>intravilan cc</b>	<b>intravilan cc</b>	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu potential categorii juridice, destinatii si potential diferit.
<b>Ajustari</b>	%	0%	0%	0%	
<b>Ajustari</b>	Abs	0	0	0	





Utilitati:	apa, gaze, elec, canalizare	apa/canal, curent electric, gaze	apa/canal, curent electric, gaze	apa/canal, curent electric, gaze	Ajustari
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>174</b>	<b>804</b>	<b>160</b>	<b>226</b>	In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari.
Ajustari	%	10%	-2%	2%	Comparabila A a fost ajustata cu 10% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului. Comparabila B a fost ajustata cu -2% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu 2% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
<b>Front stradal:</b>	<b>15.00 m</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
<b>Raport laturi:</b>	<b>2.50</b>	<b>2.07</b>	<b>0.98</b>	<b>2.50</b>	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
Ajustari	Abs	0	0	0	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	<b>plan/panta</b>	<b>plan/panta</b>	<b>plan</b>	Comparabila A a fost ajustata cu 5% topografia fiind inferioara fata de cea a subiectului.



Ajustari	%	5%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 5% topografia fiind inferioara fata de cea a subiectului.	informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.
Ajustari	Abs	4	5	0	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului.
<b>Alte elemente (imprejmuire amenajari)</b>	<b>Constructie partial pe teren</b>	Nu	Da	Nu	
Ajustari	%	-10%	0%	-10%	Comparabila A a fost ajustata cu -10% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Ajustari	Abs	-8	0	-12	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
					Comparabila C a fost ajustata cu -10% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Pret ajustat €		91.98	97.74	117.86	
Ajustare totală netă €		-1	-13	-17	
Ajustare totală netă (%)		-1%	-12%	-13%	
Ajustare totală brută €		34	23	34	
Ajustare totală brută (%)		37.00%	20.80%	25.30%	
Numar ajustari		5	4	4	
Valoare estimata (€)		17,000 €			
Valoare estimata (€/mp)		98 €/mp			
Valoare estimata (lei)		84,100 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					<b>B</b>