



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

de modificare a HCL nr. 63 din 27.02.2020 privind exproprierea unor bunuri imobile – terenuri proprietate privată situate în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 31630 din 22.09.2022, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 31631 din 22.09.2022 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit HCL nr. 304 din 24 octombrie 2019 privind declanșarea procedurilor legale în vederea realizării obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani, etapa II drum, tronson I: intersecția Traian Vuia cu Calea Unirii – pod peste râul Suceava,

În baza prevederilor HCL nr. 63 din 27.02.2020 privind exproprierea unor bunuri imobile – terenuri proprietate privată situate în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin (2) lit. b, art.139, alin.(3) lit. e, art. 196 alin 1, lit a, art. 197 alin. 1, art. 198 alin 1 și art. 243 alin.(1) lit. a din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ cu completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se modifică art.2 din HCL nr. 63 din 27.02.2020, prin completarea listei cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, cu o nouă poziție, nr. 36, conform Anexei la prezentul proiect de hotărâre.

Art. II. Se modifică art. 5 din HCL nr. 63 din 27.02.2020, care devine după cum urmează:

“**Art.5.** Sumele individuale estimate de expropriator, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local Ruta alternativă Suceava – Botoșani, situate în Suceava conform anexei la prezentul proiect de, sunt în cuantum total de 445.898 lei respectiv 93.289 euro sunt alocate de la Bugetul local al municipiului Suceava.”

Art. III. Celelalte prevederi ale HCL nr. 63 din 27.02.2020 rămân neschimbate.

Art. IV. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
IOAN CIUTAC

Viza control financiar preventiv propriu

Director executiv
Elisabeta Văideanu

DATA 21.07.2022
MUNICIPIUL SUCEAVA



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 35630 din 22.09.2022

REFERAT DE APROBARE

Prin Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local s-au reglementat etapele procedurii de expropriere.

Conform art. 4 din legea menționată mai sus etapele procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul de 194 mp, ce face parte din coridorul de expropriere „Ruta alternativă Suceava – Botoșani”;

c) transferul dreptului de proprietate;

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri sunt declarate de utilitate publică, motiv pentru care pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a municipiilor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes local.

Prin HCL nr. 304 din 24.10.2019 obiectivul de investiție Ruta alternativă Suceava – Botoșani a fost declarat de utilitate publică.

În vederea realizării obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani se impune cu necesitate realizarea exproprierii unor parcele de teren conform anexei la prezentul proiect și consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor.

Față de cele menționate mai sus, supun aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 35631 din 22.09.2022



RAPORT DE SPECIALITATE

În momentul actual în municipiul Suceava există o problemă majoră de trafic auto în zona comercială a orașului, pe strada Calea Unirii, tronsonul cuprins între podul peste râul Suceava și sensul giratoriu Burdujeni.

Pentru remedierea acestei probleme este în curs de realizare o rută alternativă, o micro – centură spre Botoșani, un drum care să realizeze legătura dintre Calea Unirii (zona intersecției cu str. Traian Vuia) și șoseaua DN29 Suceava – Botoșani.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri sunt declarate de utilitate publică, motiv pentru care pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a municipiilor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes local.

În vederea realizării obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani se impune cu necesitate realizarea exproprierii unei parcele de teren în suprafață de 194 mp, conform anexei 1 la prezentul proiect.

Printre etapele procedurii de expropriere se află și consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul ce face parte din coridorul de expropriere.

Valoarea despăgubirii a fost stabilită prin raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

Având în vedere cele menționate mai sus consider oportun exproprierea terenului și consemnarea sumei individuale aferente, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul ce face parte din coridorul de expropriere.

DIRECTOR EXECUTIV
Damian Camelia

ȘEF SERVICIU
Țurcanu Floarea

ANEXA 1

Nr. Crt.	Nume, prenume /denumirea deținătorului	Valoarea de piață - lei -	Valoarea de piață - euro -	Județul	UAT	Categoria de fofosință	Tarla/ parcela	Categoria de fofosință	Nr. CF/UAT	Nr. Cadastr al parcelă	Suprafata totală (mp)	Suprafata de expropriat (mp)
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
36.	Marula Petru Catalin	12519,00	1 euro=4,78 lei	Suceava	Suceava	A	SUHAT	Intravilan arabil	42494/Suceava	58279	545	194



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

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	54481
Ziua	12
Luna	08
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 42494 / UAT Suceava

TEREN

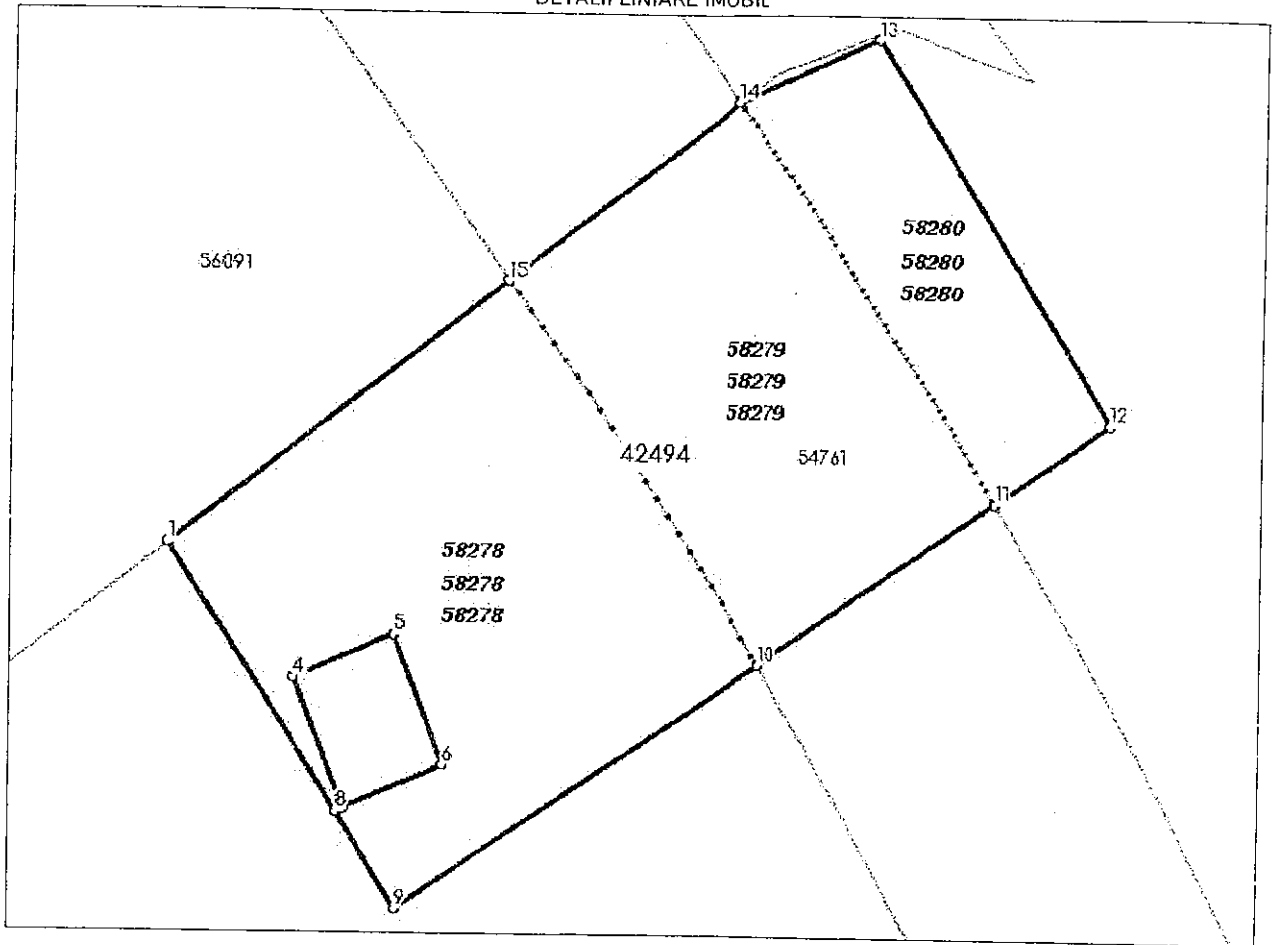
Adresa: Jud. Suceava

Nr. CF vechi: 11964- SUCEAVA
 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
Top: 993/2	545	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	-	545			
	TOTAL:		545			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.913
2	3	0.327
3	4	5.251
4	5	4.113
5	6	5.26
6	7	4.112
7	8	0.326
8	9	4.278
9	10	16.65
10	11	11.042
11	12	5.303
12	13	17.007
13	14	5.92
14	15	11.026
15	1	16.141

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	54481	12.08.2022	18.08.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 54481 înregistrată la data de 12.08.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	58278	255	Loc. Suceava, Jud. Suceava
2	58279	195	Loc. Suceava, Jud. Suceava
3	58280	95	Loc. Suceava, Jud. Suceava

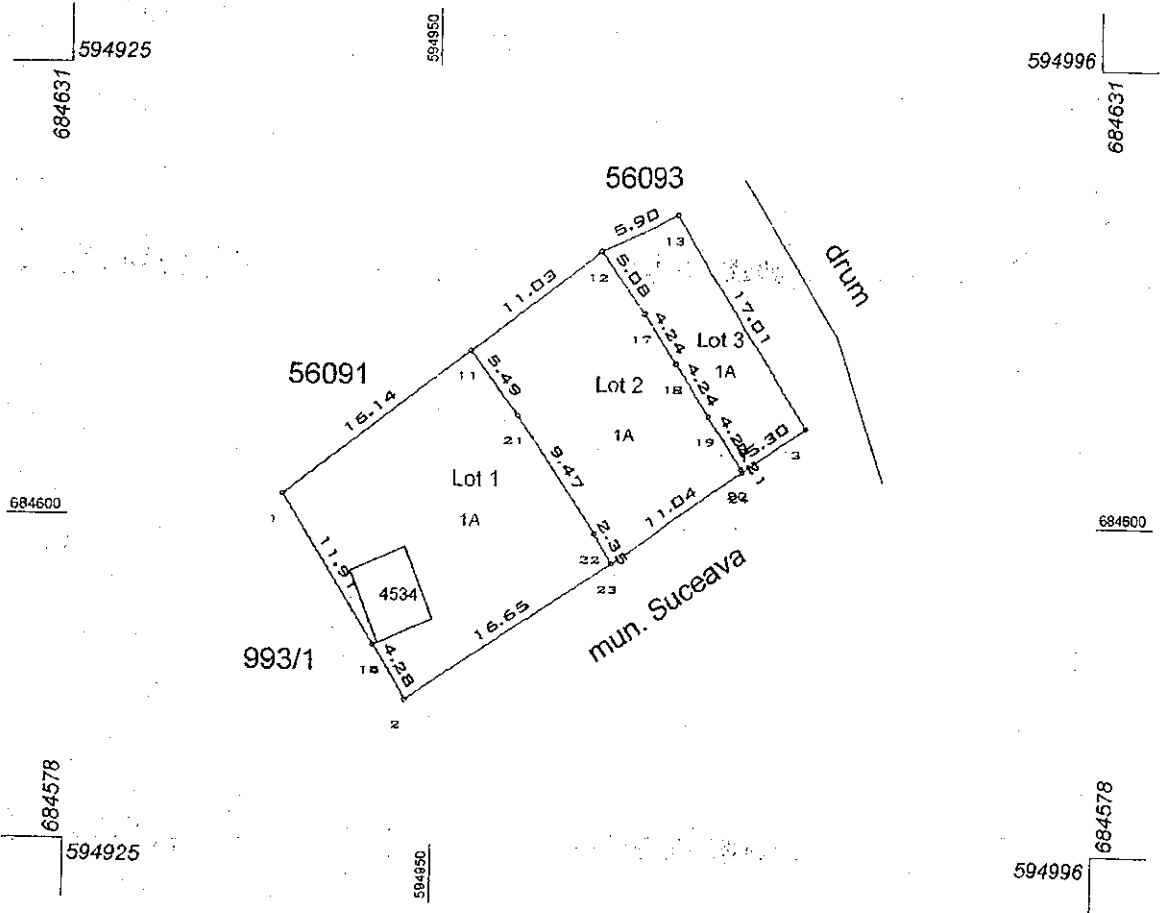
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 16-08-2022
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

George Lungu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de DEZMEMBRARE Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
993/2	545	Intravilan Suceava, UAT Suceava, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
42494		Suceava



DEZMEMBRARE imobil

Situatia actuala – inainte de DEZMEMBRARE				Situatia viitoare – dupa DEZMEMBRARE			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
993/2	545	A		58278	255	A	Lotul 1
				58279	195	A	Lotul 2
				58280	95	A	Lotul 3
Total	545	-		-	545	-	

Executant **AIRINEI MARIUS**
(nume, prenume)

AIRINEI MARIUS
by **AIRINEI MARIUS-DANIEL**
Data: 2022.08.11

DANIEL

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numerului cadastral se va trece numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

Inspector

George Lungu

Confirm introducerea in cartea funciara a imobilului in baza de date si anulara numarului cadastral

Semnat digital de George Lungu
dn=CN=George Lungu, o=OCPI Suceava, cn=George Lungu, givenName=George, sn=Lungu
Data: 2022.08.16 15:44:13 +03'00'

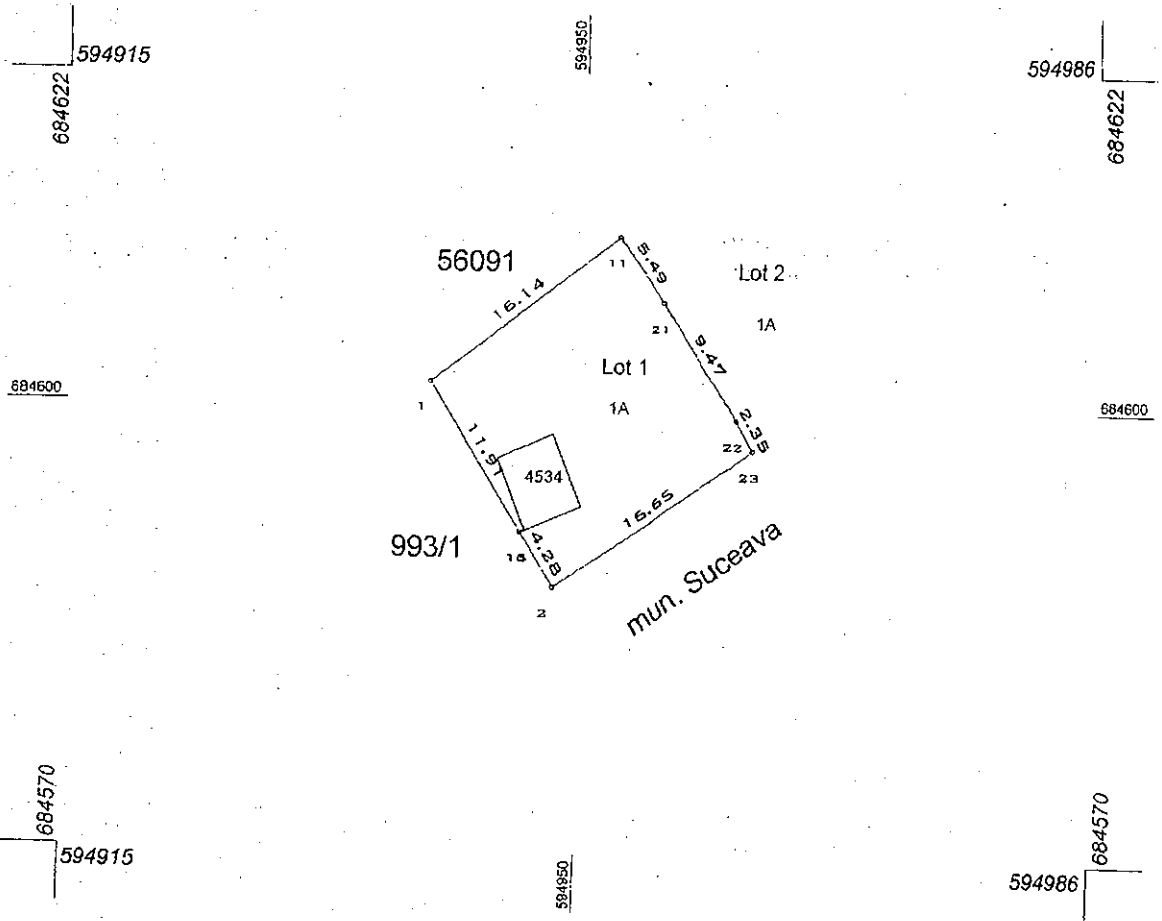
Data _____

Stampila BCPI Suceava 54481/2022

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58278	255	Intravilan Suceava, UAT Suceava, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Suceava



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	255	Lot nr. 1, limite naturale
TOTAL		255	Nota: Diferenta de 290 mp se regaseste in alte loturi

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 255 mp

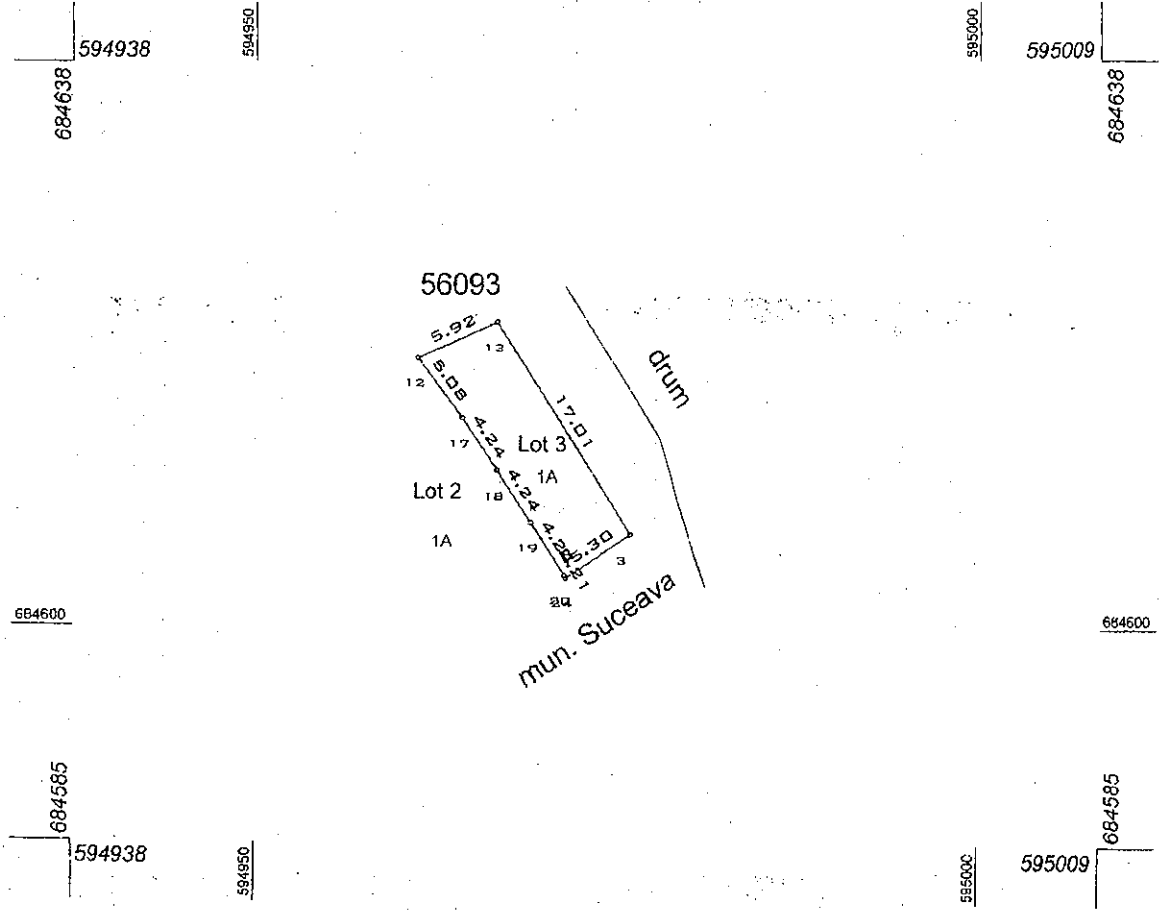
Suprafata din act = 255 mp

<p>Executant AIRINEI MARIUS (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 08.08.2022</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: center;">George Lungu</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: right;">Data: 08.08.2022</p> <p style="text-align: right;">54481/2022</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI Suceava</p>
--	---

*In situatii in care exista numere cadastrale pentru vecinul vecin, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58280	95	Intravilan Suceava, UAT Suceava, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Suceava



Imobilul se suprapune cu coridorul de expropriere pentru care a fost atribuit numarul cadastral 54761 si a fost inregistrat in cartea funciara numarul 54761 in favoarea Statului si in administrarea expropriatorului

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	95	Lot nr. 3, limite naturale
TOTAL		95	Nota: Diferenta de 448 mp se regasesc in alte loturi

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 95 mp
Suprafata din act = 95 mp

<p>Executant AIRINEI MARIUS (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea actiunii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 08.08.2023</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">George Lungu</p> <p style="text-align: right;">Data: _____</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCP! Suceava</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">54481/2022</p>
--	--

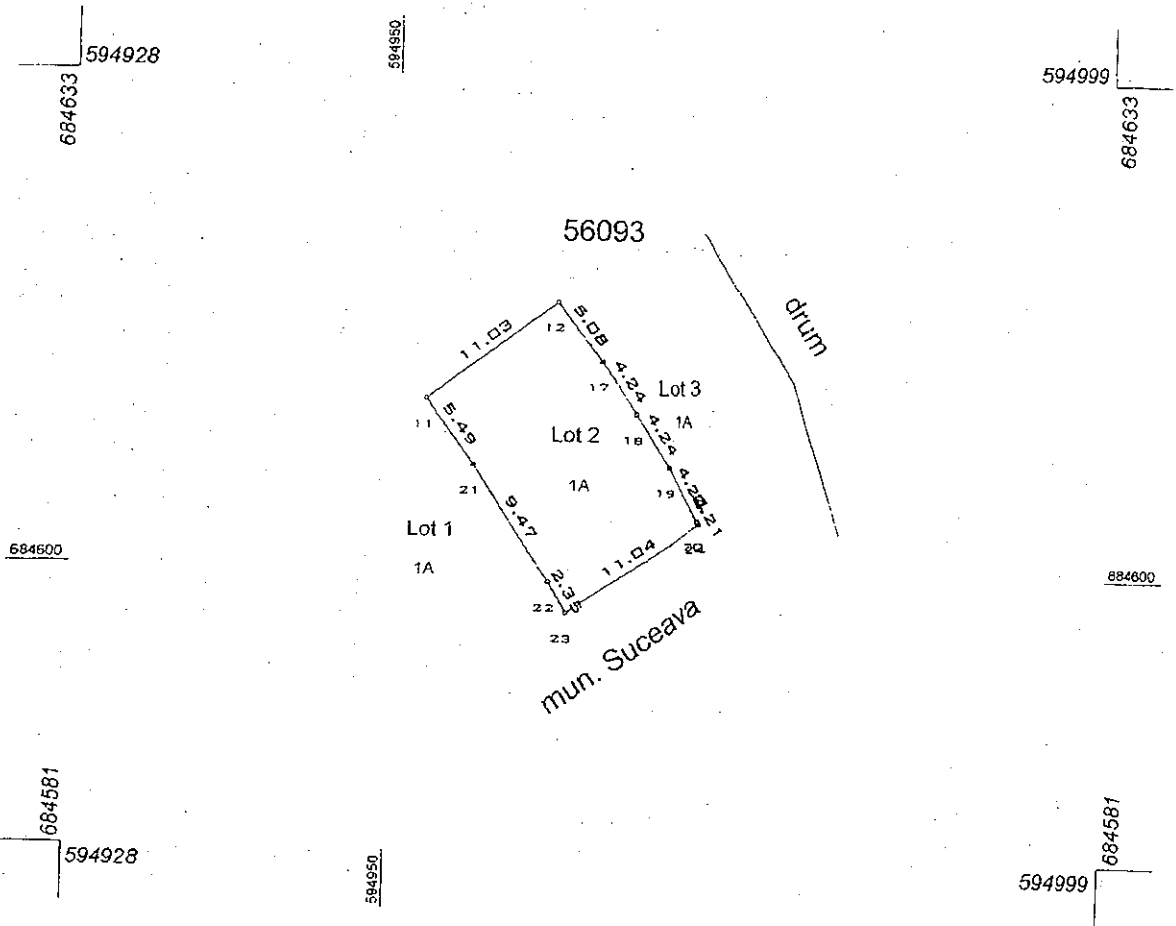


*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topographic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58279	195	Intravilan Suceava, UAT Suceava, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Suceava



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	195	Lot nr. 2. imobil supus expropriarii conf. L 255/2010
TOTAL		195	Nota: Diferenta de 350 mp se regaseste in alte loturi

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 195 mp
Suprafata din act = 195 mp

<p>Executant AIRINEI MARIUS (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: center;">Data: 08.08.2022</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: right;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: right;">Data _____</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI Suceava 54481/2022</p>
--	---

*In situatia in care exista numere cadastrale pe suprafata terenului, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topographic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

Raport de evaluare activ imobiliar

Teren intravilan

Pentru EXPROPRIERE

SOLICITANT: Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

DESTINATAR: Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

PROPRIETAR: Marula Petru Catalin

LOCALIZARE: Mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”- Traseu ruta alternativa
Suceava - Botosani

EVALUATOR: S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. SUCEAVA

EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

Ing. Constantin PIRVULESCU



Nr. raport: 2020.02.37

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 S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L., al destinatarului și al clientului.

REZUMAT ACTIV IMOBILIAR – TEREN DE EXPROPRIAT

Executant raport de evaluare SC PICOEVAL EXPERT SRL

Reprezentant legal

Nume PIRVULESCU

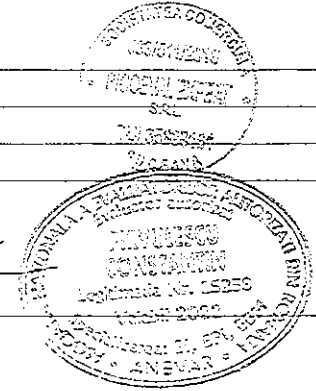
Prenume CONSTANTIN

Data evaluarii 03.02.2020

Curs BNR la data evaluarii 4,78 Lei/Euro

Semnatura

Stampila



Evaluator autorizat

Nume Pirvulescu

Prenume Constantin

Nr.legitimatie 15258 valabil 2020

Semnatura si Parafa

Imobil evaluat

Nr.CF / localitate CF 42494/SUCEAVA

Cadastral / topografic 58279

Judet Suceava

Localitate Suceava

Zona Periferic

Cartier La locul numit „Suhat”

Strada Nu are

Numarul Fara

Proprietar conform CF Marula Petru Catalin

Client Primaria Municipiului Suceava

Utilizator PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

CARACTERISTICILE PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

TEREN INTRAVILAN ARABIL

Identificare scriptica :	conform CF (teren)	Teren intravilan arabil conform CF 42494/SUCEAVA
Identificare faptica :	conform inspectie	Identificarea faptica corespunde cu cea scriptica
Amplasare in localitate :	P;M;C;UC	Periferic
Acces la proprietate :		Accesul la proprietate se realizeaza indirect din str. Apeductului
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	R, I, A
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	Satisfacatoare
Piata cumparatorului :	Da/Nu	Da
Piata vanzatorului :	Da/Nu	Nu
Utilizarea actuala :		Teren arabil
CMBU	actuala/viitoare	Conform zonei – comercial/afaceri/prestari servicii
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil
Suprafata :	mp/ha	194 mp
Utilitati la front stradal :		La limita
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;balastat)		Balastat
Calitatea/starea drumului de acces : NS;S;B;FB		B
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
Valoare de piata propusa:	VP	12.519 Lei
		Echivalent a 2.619 Euro

Februarie 2020

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata imobiliara de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

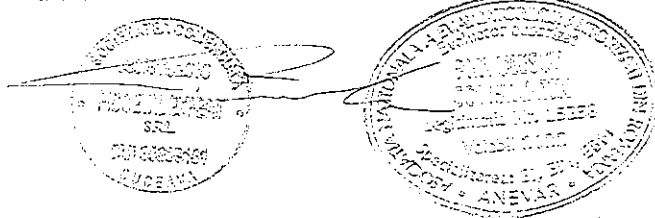
Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

12.519 Lei

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca PICOEVAL EXPERT nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Constantin Pîrvulescu
Director



Raport de evaluare proprietate imobiliara

SINTEZA	6
TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	7
Identificarea si competenta si evaluatorului	7
Identificarea clientului si a oricoror alti utilizatori desemnati	7
Scopul evaluarii	7
Identificarea activului si/sau evaluarii	7
Tipul valorii	7
Data evaluarii	7
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea	8
Ipoteze si ipoteze spatiale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	8
PREZENTAREA DATELOR	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	10
Date despre zona, oraș, vecinatati si ambianța	10
Informatii despre amplasament	12
Aspecte privind utilizarea	13
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
Piața Imobiliară	15
Piața specifică	16
Analiza și prevalența cererii	16
Analiza și prevalența ofertei	16
Analiza echilibrului și piața specifică	16
Riscul garanței	18
EVALUAREA	18
Metodologia de evaluare	18
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
Analiza rezultatelor	21
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22
Ipoteze și ipoteze spatiale	22
Fotografii	25
Harta Localizare	26
Comparații utilizate	26
Grile de Comparații	30
Documente	32

SINTEZA

Client: Primaria Municipiului Suceava

Proprietar: Marula Petru Catalin

Adresa: mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan arabil

Numar de inregistrare: 2020.2.37



Valoarea de Piata:

12.519 Lei

Cursul de schimb

1 euro = 4,78 lei

Abordari utilizate

Abordarea prin piata –

Valori rezultate

Metoda comparatiei directe
12.519 Lei (2.619 Euro)

Suprafata teren de
expropriat

194 mp

Evaluator autorizat,
Membru Titular ANEVAR
Pirvulescu Constantin

PICOEVAL EXPERT SRL



Data inspectiei:

01.02.2020

Data evaluarii:

03.02.2020

Data redactarii raportului:

03.02.2020

Raport de evaluare proprietate imobiliara

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea și pregătirea evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comerțului 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

Identificarea și facultăți ale părților ale utilizatorilor desemnați

Clienț:

Denumire: Primaria Municipiului Suceava

Cod de Inregistrare Fiscala: 4244792

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

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este valoarea de piață în vederea exproprierii..

Identificarea activului supus evaluării

Proprietate imobiliară – Teren intravilan arabil

Tipul activului

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață* așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii - și anume: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Data evaluării

Data evaluării este 03.02.2020, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 03.02.2020

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pășii parcursi în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 03.02.2020 de către evaluator autorizat Constantin Pirvulescu, ca reprezentant al SC PICOEVAL EXPERT SRL în prezența reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/proprietar/utilizator, și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

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

- o Culegerea și analiza datelor de piață

Sursele și sursele informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- o Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală) vezi anexa Documente
- o Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- o Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018;
 - o *SEV 100 Cadrul general*
 - o *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*
 - o *SEV 102 Implementare*
 - o *SEV 103 Raportare*
 - o *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - o *SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare*
 - o *SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*
 - o *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*
 - o *GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului*
- o Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- o Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

Sursele și sursele informațiilor speciale

Vezi Anexa 1

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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 nicio 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.

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

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

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

Elaborarea in conformitate cu evaluarea si Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

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

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC PICOEVAL EXPERT si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

Cu stima,
SC PICOEVAL EXPERT SRL

Evaluator Autorizat,
Pirvulescu Constantin



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiectu. Descrierea juridica.

↓ Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Teren intravilan arabil situat in mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”

Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan arabil cu suprafata de 194 mp

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea.

↓ Descrierea juridica

Proprietari: Marula Petru Catalin, persoana fizica romana.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al d-lui Marula Petru Catalin asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa Documente)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate este considerat deplin.

Date privind intabularea: Dreptul de proprietate asupra intregului bun imobil este inscris in Cartea Funciara nr. 42494/SUCEAVA - parcela cadastrala 58279.

Sarcini:

Imobilul este grevat de sarcini (de expropriat prin HCL Suceava)

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Nota Interna Primaria Suceava, Plan de situatie si amplasament, Propunerea de dezmembrare in vedrea expropriarii.

Date privind documentatia urbanistica:

Nu este cazul.

Date despre zona, oraș, localitatea și amplasare

↓ Date despre zona, oraș

Proprietatea in cauza este situata in intravilan mun. Suceava, zona periferica, la locul numit „SUHAT”

Zona este incadrata de arealul format de strazile: Mirautilor si Raul Suceava (vezi Harta localizare).

Aceasta zona este considerata ca fiind o zona limitrofa a localitatii.

Arealu este predominant format din imobile tip terenuri agricole. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.

Raport de evaluare proprietate imobiliara

↳ Date despre vecinatati

Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:

- obiective noi, cu functiuni diverse, caracterul zonei functionale tinzand a deveni mixt. Astfel, in vecinatatile din apropiere, la nord, s-a construit o fabrica de incaltaminte cu un magazin propriu de desfacere a produselor (S.C. DENIS S.R.L.), precum si sediul administrativ al S.C. GENERAL CONSTRUCT S.R.L. cu activitate de baza prepararea betoanelor si mortarelor. Alte constructii vechi si noi se afla la distante relativ mari de amplasamentul studiat.

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, tramvaie, maxi-taxi -- la cca. 10 min. de mers pe jos.

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Principala cale de circulatie in zona studiata, este str. Calea Unirii la care se racordeaza, pe partea dreapta, in sensul de mers spre Botosani str. Apeductului;
- strada Apeductului – 2 sensuri, imbracaminte beton si asfalt, starea buna –intersectie semaforizata cu calea Unirii;
- -strada "A" care deserveste societatile S.C. DENIS S.R.L. si S.C. GENERAL CONSTRUCT S.R.L. –2 sensuri, imbracaminte asfalt, starea buna –intersectie semaforizata cu Calea Unirii;
- drum acces – 2 sensuri, imbracaminte piatra, starea mediocra –intersectie simpla cu Calea Unirii, viraj obligatoriu la dreapta;
- Feroviar: stația CFR Burdujeni pe ruta: Suceava – Bucuresti
- Unitatile comerciale de tip supermarket se afla la o distanta de 1500 m.
- Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice – la cca. 1.000 m.
- Unitatile medicale existente in zona sunt: Policlinica Industriala, dispensar public, cabinete private si farmacii.
- Retele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta.

Retea de apa: existenta.

Retea de gaze: existenta.

Retea de canalizare: existenta.

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

± Amplasarea Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila (apropiata de zona la intersectie de artere principale – trafic intens , cu vad comercial „BAZAR”).
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

Informatii despre amplasament

± Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii analizate (din intreg lotul cu destinatie „Drum” insumand o suprafata de 6.737 mp) este de 194 mp pentru expropriere.

± Geografia Relieful proprietatii este in panta usoara si plat, iar forma este relativ dreptunghiulara – lungime de cca. 4.000 ml – drum de realizat.

± Accesul la drum public / Front stradal Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat/balastat, ce face legatura cu str. Apeductului care se racordeaza la str. Calea Unirii.

± Facilitati Terenul are deschidere de cca. 7 ml la strada Apeductului.
Utilitatile zonei, cu potential de dezvoltare rezidential, comercial/prestari servicii.

± Utilitati Utilitati (in zona) de care dispune proprietatea:
Energie electrica: la limita;
Gaze: la limita;
Apa: la limita;
Canalizare: partial pe teren (ACET SA in zona).

± Urbanism Ne-a fost pus la dispozitie Planul de incadrare in zona(cu propunere de expropriere pentru Ruta alternativa Suceava-Botosani).
Urmeaza comasarea parcelor care fac obiectul expropriarii.
Regim economic:
Folosinta actuala a terenului: teren arabil si in mica masura teren curti-constructii.

Regim tehnic:
- Drum (Ruta ocolitoare Suceava -Botosani).
- Servicii, activitati de transport pe drum public.

± Servituti si restrictii HCL Suceava privind exproprierea.

4.1.3. Criteriul de utilizare

⊕ Utilizarea proprietatii la data inspectiei
La data inspectiei parcelele de teren erau liber de constructii, partial Drum, in rest parcele de teren Arabil.

⊕ Analiza celei mai bune utilizari
Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.
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.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata spatiilor comerciale/afaceri, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

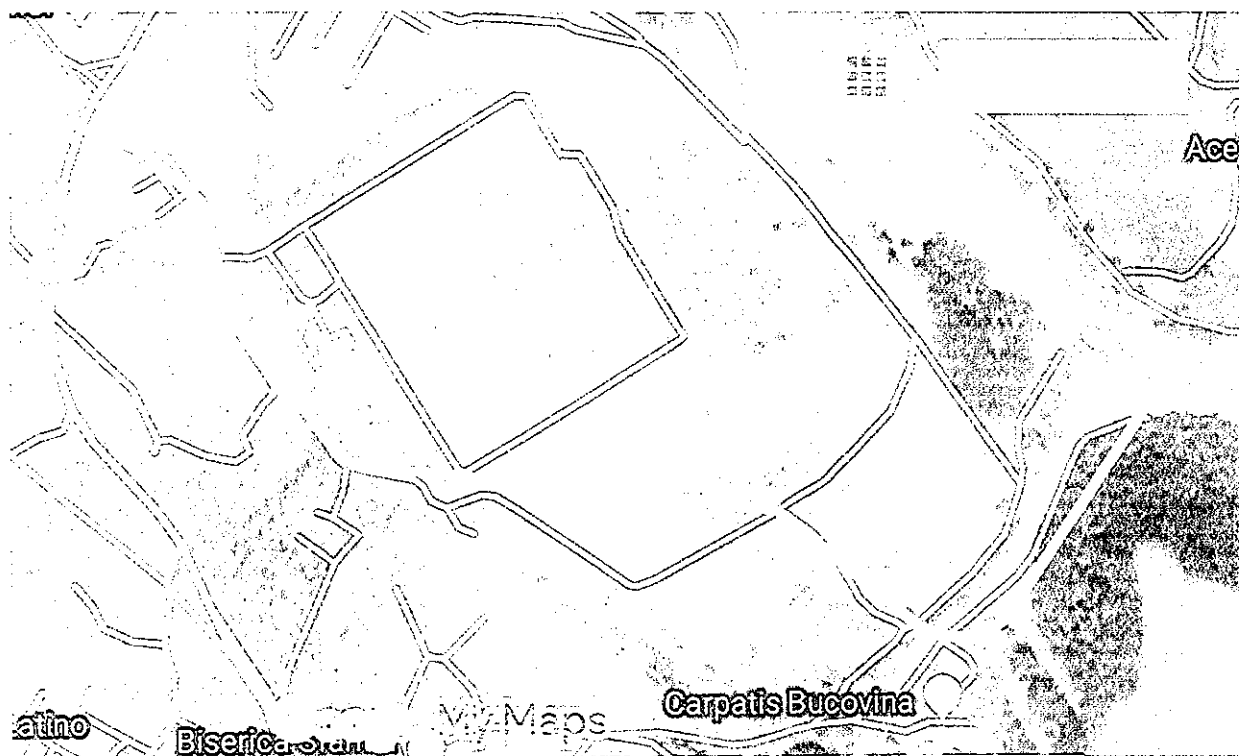
Concluzia este ca:

In conditiile pietei actuale, cea mai buna utilizare a proprietatii in este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru servicii de transport public si deservire proprietati comerciale/afaceri.

In conditiile actuale ale pietei specifice, tinand cont de tipul terenului, de amplasarea acestuia si de destinatia viitoare data prin PUZ/vecinatati existente, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren liber pentru constructia de Drum (Ruta ocolitoare Suceava -Botosani).

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal conform Autorizatie de Construire si HCL Suceava.
- indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinate Drum public).



Ruta alternativă Suceava-Botoșani în lungime de 4 kilometri începe de pe strada Traian Vuia, continua pe strada Apeductului, prin zona serelor, pe langa bazinele de decantare - bazin retentie ACET SA, va trece peste noul pod, apoi pe strada Energeticianului în zona Termica și va ieși pe DN 29 Suceava-Botoșani în zona Avicola. Noua ruta va beneficia și de un sens giratoriu care va fi amenajat la intersecția străzilor Calea Unirii cu Traian Vuia.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara din Romania a inregistrat in ultimii ani o perioada dinamica. Anii 2014-2019 au fost caracterizati ca o revenire sau mai bine spus o refacere dupa perioada de criza ce a afectat pentru mai bine de 5 ani piata imobiliara.

De la an la an procentele au crescut, cifrele au fost pozitive pentru toate segmentele imobiliare: rezidential, industrial, comercial si investitii.

Bineinteles toate aceste elemente sunt sustinute de o crestere economica la nivel national, ridicarea nivelului de trai - venituri mai mari pe piata muncii, stabilizarea ratei somajului si oportunitati pentru investitorii puternici din alte tari.

Sunt ramuri si subcategoriile ale economiei ce trebuie mentionate ca fiind varf de lance si care au contribuit intr-un mod vizibil si relevant la dezvoltarea intregului aparat economic. Sectorul IT si Comunicatii a fost putem spune unul dintre cele mai active, ce au renascut piata imobiliara din cele mai importante centre ale tarii. Cresterea cea mai insemnata a avut loc in Cluj si Bucuresti acolo unde studentii din centrele universitare cu profil IT au fost preluati in cadrul companiilor mari prezente aici pentru o piata a muncii mai ieftina in comparatie cu piata occidentala.

industria Pharma este o alta componenta de varf in motorul economic ce a inregistrat cifre de afaceri record in perioada 2015-2018. Companiile publicitare din massmedia, conditia slaba a sistemului sanitar, a stimulat apetitul promanilor pentru pastile si tratamente.

Previziunile pentru anul 2018 nu au fost cele mai bune in sensul ca acest trend energic cu aspect de tavalug imobiliar galopa intr-un ritm alert. Astfel primele semne ca piata ar trebui sa se calmeze, sa dea dovada de maturitate au venit din partea BNR prin modificarea politicii monetar-bancare si anume micșorarea gradului de indatorare de la un maxim de 65% la cca 40-45%.

Puterea de cumparare a populatiei a locuintelor este de asemenea afectata de cresterea indicelui ROBOR de la sub 2% anul trecut la peste 3% anul acesta. Aceasta crestere rapida a afectat nu numai populatia cu credite in desfasurare ci si pe cei care au dat avansul pentru o locuinta si nu isi mai permit sa imprumute de la banci sumele preconizate.

Cresterea euro la cote peste 4,6 lei anul trecut, scumpirea materialelor de constructie si costul fortei de munca au influentat pretul locuintelor noi. Astfel romanii ce aveau in plan achizitionarea unei locuinte privesc cu mai multa atentie tot acest proces si franeaza elanul pe care-l aveau in perioada dinaintea acestor factori enumerati.

Toate aceste mecanisme au condus la o incetinire treptata a cresterii preturilor. Intre T4 2017 si T1 2018 exista o crestere de cca. 1,4% conform indicelui estimat de "Analizemobiliare.ro", indice mai mic fata de cresterile de pe parcursul anului 2017 de 2,2% sau in 2016 de 2,9%.

Previziunile pentru anul acesta plaseaza 2019 ca fiind un an al stabilizarii, fara miscari spectaculoase in piata. Specialistii il descriu ca fiind un an precaut cu o stagnare a preturilor, poate cu o tendinta mica de crestere la nivelul marilor orase cu potential de crestere economica. Conform analizelor Fondului Monetar International, programul Prima Casa ar putea fi incetinit - fonduri cu 25% mai mici decat in 2019. De asemenea

se estimeaza ca indicele ROBOR nu va depasi nivelul de 3,2% la interval de 3 luni.

Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor libere cu destinatie comerciala/afaceri.

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

Analiza ofertei cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona periferica a mun. Suceava (adiacent Lunca Sucevei), cererea potentiala scazuta datorita limitarii accesului la surse de finantare.

Analiza ofertei cererii ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 12,50 - 48 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejmuire etc.

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 superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

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

Tipul garanției

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanției:

- activitatea curenta si tendintele pietei relevante: piata specifica proprietatii evaluate este in stagnare, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu 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 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.

- cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari: avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia

Raport de evaluare proprietate imobiliara

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 garanției pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garanției 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 garanției a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

- o Metoda comparației directe
- o Metoda comparației relative
- o Metoda alocării
- o Metoda extracției

Abordarea prin venit:

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

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

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.

Pentru o abordare rezonabilă și obiectivă s-a estimat valoarea de piață a întregului lot de teren constituit din un număr de 38 parcele expropriate – în total o suprafață de **6.737 mp**. Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

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

care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) 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 departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piata este prezentata in Grila de comparatii directe.

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

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii (in total o suprafata de 6.737 mp.) estimata prin aceasta metoda este: **100.800 Euro**

(VALOARE UNITARA DE 15 Euro/mp – valoare de baza)

În ceea ce priveste prima componenta a despagubirii, - "valoarea reala" a bunului expropriat, aceasta este determinata de pretul cu care se vând imobilele de acelasi fel în unitatea administrativ teritoriala la data întocmirii raportului de evaluare. Legislatie: Legea nr. 33/1994, art. 26 alin. (1) si (2)

Legea nr. 148/2004

Legea nr. 255/2010

Legea indica faptul că un evaluator autorizat ANEVAR întocmeste raportul de evaluare care va avea în vedere și expertizele notariale – adică valorile minime orientative ale terenurilor utilizate de către notari.

Centralizare valoare estimata parcela analizata – decotare in functie de suprafata si utilizare (Euro/mp)											
15	14.5	14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	Valoare justa		
T = 0-50 mp	T = 51-100 mp	T = 101-150 mp	T = 151-200 mp	T = 201-250 mp	T = 251-300 mp	T = 301-350 mp	T = 351-400 mp	T > 400 mp	Euro	LEI	Euro/mp
			194						2.619	12.519	13,5

NOTA: Valoarea de piata estimata pentru parcela de teren expropriata (194 mp) este cu cca. 62% peste valoarea minima inscrisa in „STUDIUL DE PIATA” – Expertiza Notariala a Camerei Notarilor Publici Suceava – valabil pentru anul 2020 – respectiv de 8.37 Euro/mp.

2.619 euro

SUCEAVA

Tipul terenului	Valoarea estimată în lei/mp	Valoarea estimată în Euro/mp
Teren intravilan curti-constructii	61	12,76
Teren intravilan arabil	40	8,37

VALORI ESTIMATE IN STUDIUL DE PIATA CAMERA NOTARILOR PUBLICI SUCEAVA CU VALABILITATE IN ANUL 2020:

- Teren intravilan curti-constructii = 61 lei/mp, echivalent a 12,76 Euro/mp;
- Teren intravilan arabil = 40 lei/mp, echivalent a 8,37 Euro/mp.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Metoda abordării

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 (parceta de teren intravilan arabil - 194 mp de expropriat) s-au obtinut:

Abordarea prin piata = 12.519 Lei, echivalent a 2.619 euro

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

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

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

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, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

12.519 Lei

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Raport de evaluare proprietate imobiliara

Intenia și ipoteza specială

1. Ipoteze

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către PICOEVAL EXPERT se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client 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 nicio 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 nicio 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 PICOEVAL EXPERT 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 nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun 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 nicio 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. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.

- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.


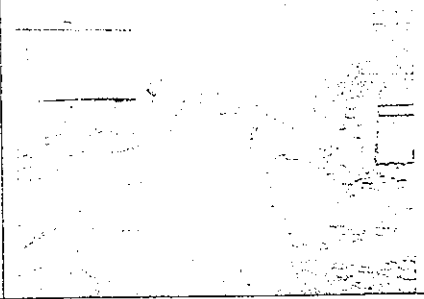


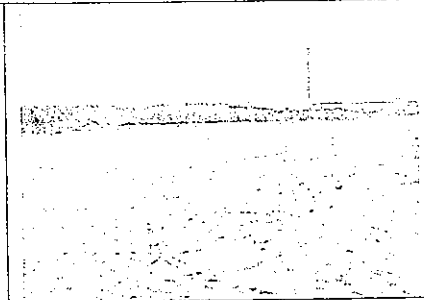
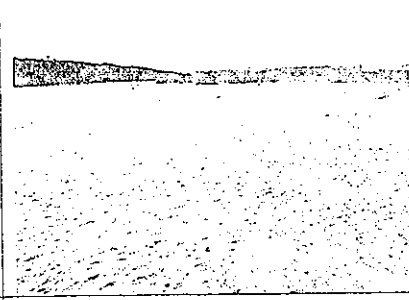
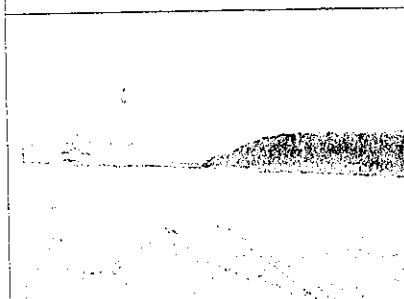
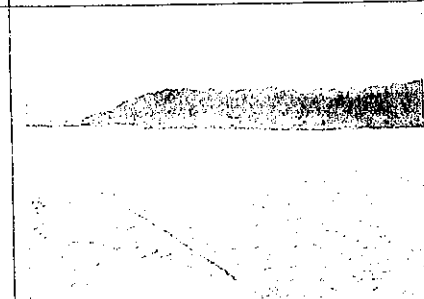
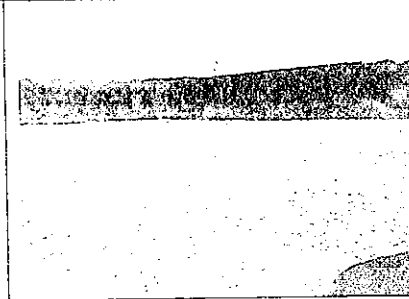

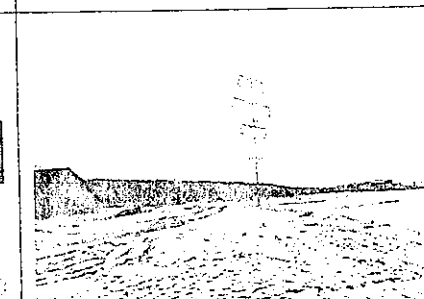



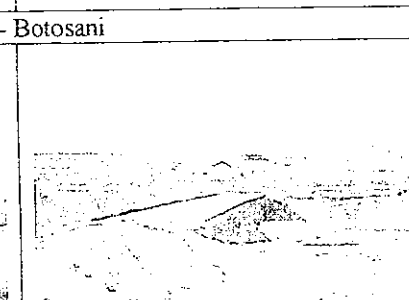
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

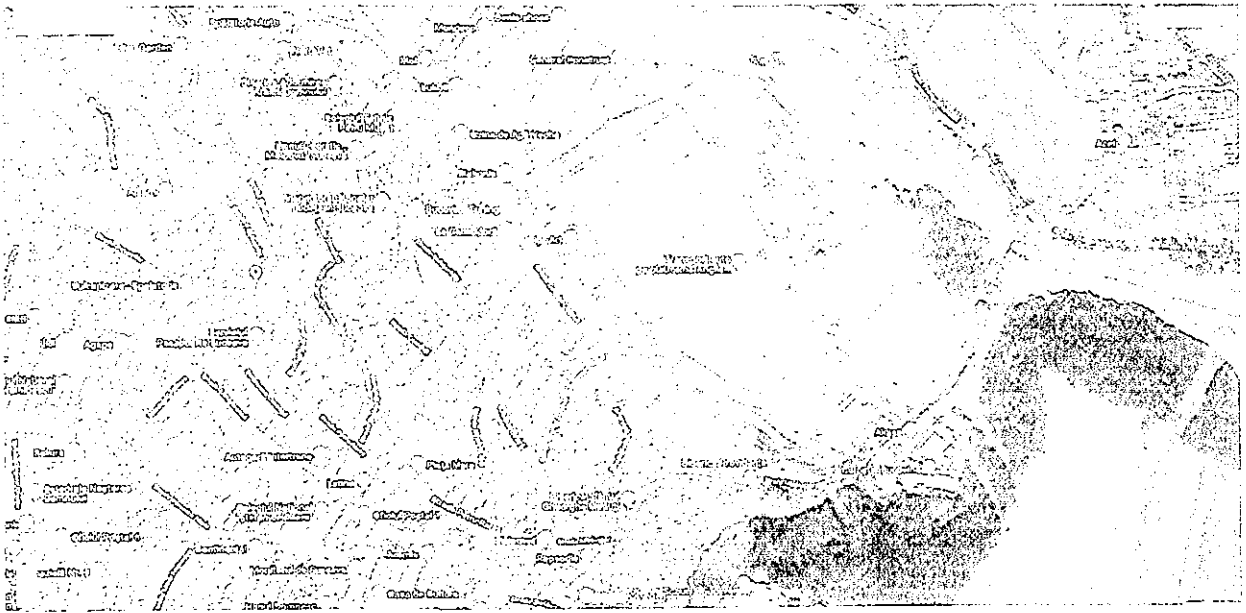
2. Ipoteze speciale

- Nu sunt

10
11
12

Acces din str. Traian Vuia si str. Apeductului		
		
Vedere terenuri la locul numit „SUHAT”		
		
		
		
Drum acces viitoarea Ruta ocolitoare Suceava - Botosani		
		

Mapa de localizare



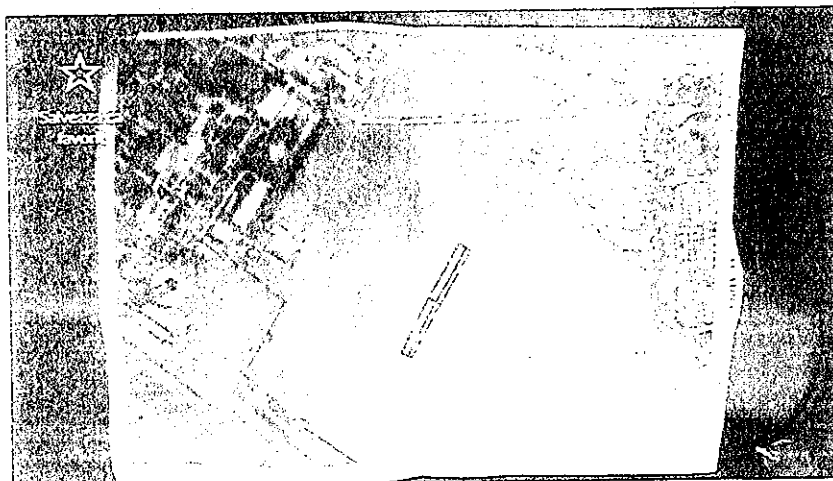
Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NR. CF/UAT	NR. CAD. PARCELA	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA DE EXPROPRIAT (mp)
38	Marula Petru Catalin	SUHAT	Intravilan arabil	42494/Suceava	58279	545	194

Informații de utilizare

Comparabile tranzactionare terenuri

Comparabila A

Link: <https://www.rojo.ro/oferi/vand-teren-burdujeni-zona-industrial-a-iiulius-mall-suceava-1D5Tnre.html#e5fc8e5542>



2 500 €

Vand teren burdujeni zona industrial a iulius mall Suceava

Raport de evaluare proprietate imobiliara

2 250 m²

Locație: terenul este amplasat în zona industrială Burdujeni a municipiului Suceava, vis a vis de intrarea principală a CET Termica Suceava și la 1 km de Iulius Mall.

Deschidere=22.5 m Lungime 100 m

Terenul are drum de acces fiind situat în imediata vecinătate a rutei ocolitoare a zonei de mall Suceava aflată în construcție în municipiul Suceava. Pentru investitori constituie ocazia de a face afaceri cu profit în această zonă.

Utilități: apă, canalizare, gaze, energie electrică

Preț negociabil: 2500 euro/ar

Comparabila B

Link: <https://www.olix.ro/oferta/teren-intravilan-str-gradinilor-3001070-1Dava7L.html>

21 487 €



Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

Suceava, Județ Suceava Adaugat La 11:35, 23 ianuarie 2020, Numar anunt: 170285315

Promoveaza anuntul, Actualizeaza anuntul.

Oferit de Agentie Suprafata utila 449 m²

Acest activ se valorifica în cadrul unei licitații publice.

Teren intravilan în suprafața de 449 mp situat în Suceava, str Gradinilor.

Terenul are deschidere la un drum de pământ care deriva din strada Mirauti.

Rețea de transport în comun – la circa 1 km

Utilități existente: curent electric.

Obiective turistice în zonă:

- Cetatea de Scaun a Sucevei;

Raport de evaluare proprietate imobiliara

- Muzeul Satului Bucovinean;
- Muzeul de Stiinte ale Naturii;
- Manastirea Sfantul Ioan cel Nou.

Pentru mai multe informatii, Kredyt Inkaso va sta la dispozitie la numarul de telefon (folosesti formularul de contact).

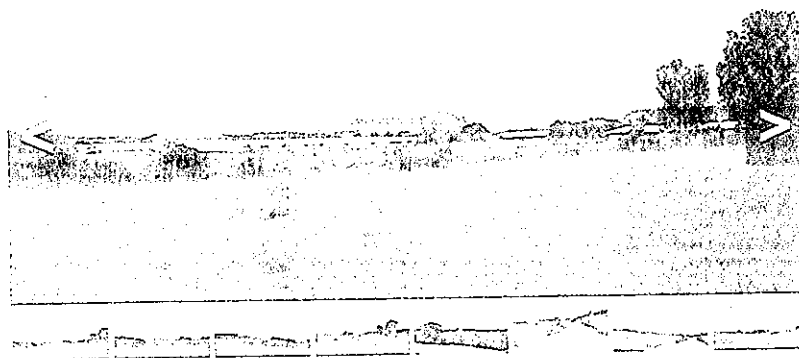
Comparabila C

Link: <https://www.imobiliarsuceavaapremium.ro/teren-de-vanzare-scheia-36.html>

Teren in Lunca Sucevei 17714 mp

Scrin Foto

Contacteaza agentii



Dati de vanzare

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Scheia - , reper Fosta Avicola., avand o suprafata de 17714 mp si deschiderea de 100 ml la 2 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: APH36.

Detalii de vanzare

Preț negociabil 1100000000

Zona:
Suprafata: 17714 mp
Reper: Fosta Avicola.
Fronturi: 2
Localizare: Intravilan
Deschidere: 100 ml
Tip teren: Construibil
Acces teren: Auto, Autobuz, Maxi Taxi, Pietonal
Strazi: Asfaltate
Pretabil: Birouri, Bloc, Case / vile, Comercial, Hala / Depozit, Spalatorie Auto
Actualizat la: 2 Ianuarie 2019

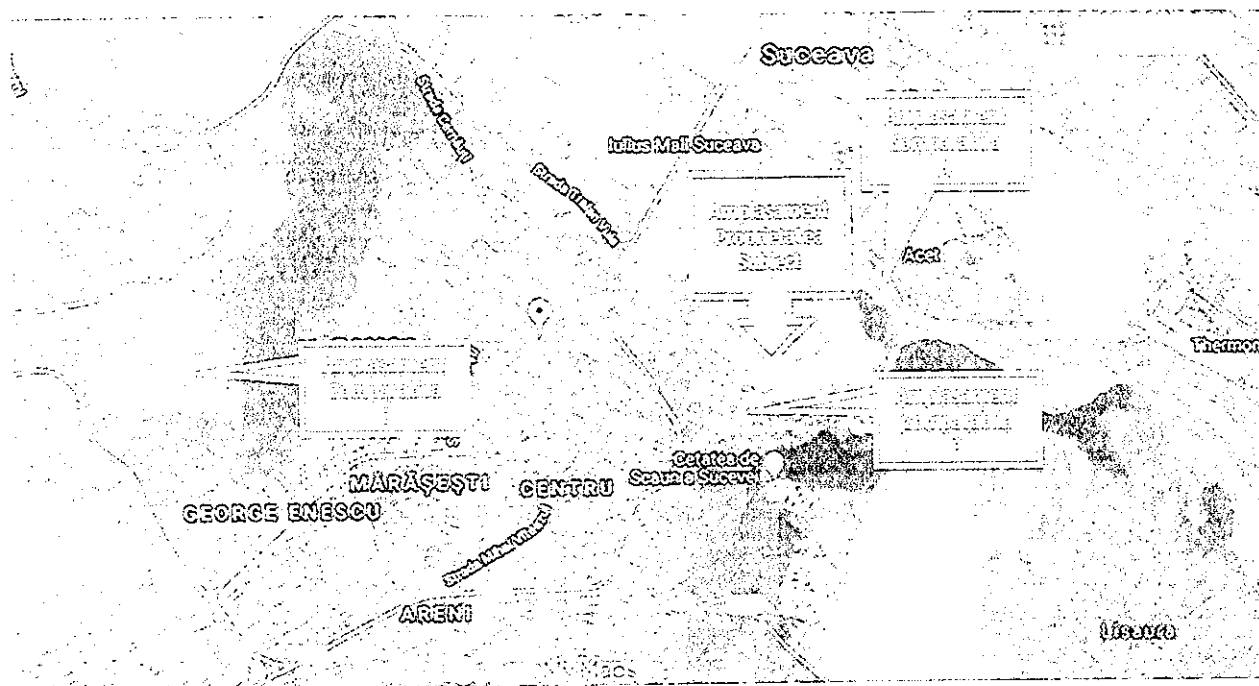
Numar de afisari: 626

De la masinut la generala

- o **Distanța utilitati:** Pe Teren
- o **Utilitati:** Apa, Curent, Curent trifazic
- o **Alte caracteristici:** Iluminat stradal, Oportunitate de investitie, Teren imprejmuit

Raport de evaluare proprietate imobiliara

Harta amplasament Comparabile in raport cu Proprietatea subiect:



Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILĂ TEREN				
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Sursa informației		www.primaria.ro	www.primaria.ro	www.imobiliara.suceava.vanzari.ro
Preț de oferta/vanzare €		56,250	21,487	221,425
Preț de oferta/vanzare €/mp		25.00	47.86	12.50
Suprafața teren mp		2,250	449	17,714
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic SUHAT	Periferic CET Suceava	Periferic str. Grădinilor - Mirauti	Periferic Lunca Sucevei
Acces:	direct la drum de exploatare	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Destinație/Utilizare:	Intravilan arabil și c.c	intravilan	intravilan	intravilan
Utilități:	La limita proprietatii	la limita	la limita	la limita
Suprafața (mp):	6737	2,250	449	17,714
Front stradal:	7.00 m	23 m	18 m	100 m
Raport laturi:	137.49	4.44	1.39	1.77
Topografie:	Panta usoara	plan	plan	plan
Alte elemente	drum	liber	liber	liber

Diagrama Comparativă

		A	B	C
Suprafata (mp):	6737	2,250	449	17,714
Pret oferta/vanzare €/mp		25	48	12.50
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustari	%	-10%	-20%	-5%
	Abs	-3	-10	(0.63)
Pret ajustat €		23	38	12
Drepturi de proprietate transmise	Grevat, premiu	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		23	38	12
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		23	38	12
Conditii de vanzare	Fortat - expropriere	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%	25%	25%	25%
	Abs	6	10	3
Pret ajustat €		28	48	15
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Da	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-3	-5	-1
Pret ajustat €		-51	43	13
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		-51	43	13
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic SUHAT	Periferic CET Suceava	Periferic str. Gradinilor - Mirauti	Periferic Lunca Sucevei
Ajustari	%	-10%	-10%	-3%
	Abs	5	(4.31)	0
Acces:	direct la drum de exploatare	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Ajustari	%	-5%	0%	0%
	Abs	3	0	0
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arabil si c.c	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Utilitati:	La limita proprietatii	la limita	la limita	la limita
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Suprafata (mp):	6737	2,250	449	17,714
Ajustari	%	-10%	-20%	15%

	Abs	5	(8.61)	2.00
Front stradal:	7.00 m	23	18	100
Raport laturi:	137.49	4.44	1.39	1.77
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Panta usoara	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	liber	liber	liber	liber
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €				
Ajustare totală netă €		16	-8	3
Ajustare totală netă (%)		5%	5%	5%
Ajustare totală brută €		21	27	7
Ajustare totală brută (%)		94.14%	71.25%	57.75%
Numar ajustari		5	4	4

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

C



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCJAR, REGISTRU AGRICOL

Nr. *64* din *19.09* 2022

NOTĂ INTERNĂ

Către

SERVICIUL PATRIMONIU

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 63/27.02.2020 privind aprobarea exproprierii unor bunuri imobile – terenuri proprietate privată situate în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții „Ruta alternativă Suceava – Botoșani” precum și prin Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 2109/05.11.2020, s-a dispus exproprieria unor bunuri imobile – terenuri, proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice private, situate în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții „Ruta alternativă Suceava – Botoșani”, prevăzându-se la art. 4 din H.C.L. nr. 63/27.02.2020 consemnarea de către expropriator a sumelor reprezentând plata despăgubiri la o unitate bancară, la dispoziția proprietarilor de imobile expropriate.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Suceava sub nr. 32561/02.09.2022, petentul Maruța Petru Cătălin ne-a adus la cunoștință faptul că și parcela proprietatea acestuia identică cu nr. cadastral 42494 din C.F. nr. 42494 a UAT Suceava a fost afectată de expropriere. Din documentația topo-cadastrală depusă rezultă faptul că din parcela nr. 42494 în suprafață de 545 m.p. a fost afectată de coridorul de expropriere o suprafață de 195 m.p. (identic cu parcela cadastrală nr. 58279 după dezmembrare).

În acest sens, a fost emisă Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 1636/14.09.2022 privind compeltarea Anexei Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 2109/05.11.2020 cu punctul 34 după cum urmează:

34	Suceava	Suceava	Maruța Petru Cătălin	1700308354993	Suhar	Intravilan	Arabil	42494	42494	545	194
----	---------	---------	----------------------	---------------	-------	------------	--------	-------	-------	-----	-----

Având în vedere situația prezentată mai sus, vă solicităm să demarați procedurile de evaluare și a parcelei funciare în suprafață de 195 m.p. teren identică cu parcela cadastrală nr. 58279 provenită din dezmembrarea parcelei cadastrale nr. 42494 din C.F. nr. 42494 a UAT Suceava.

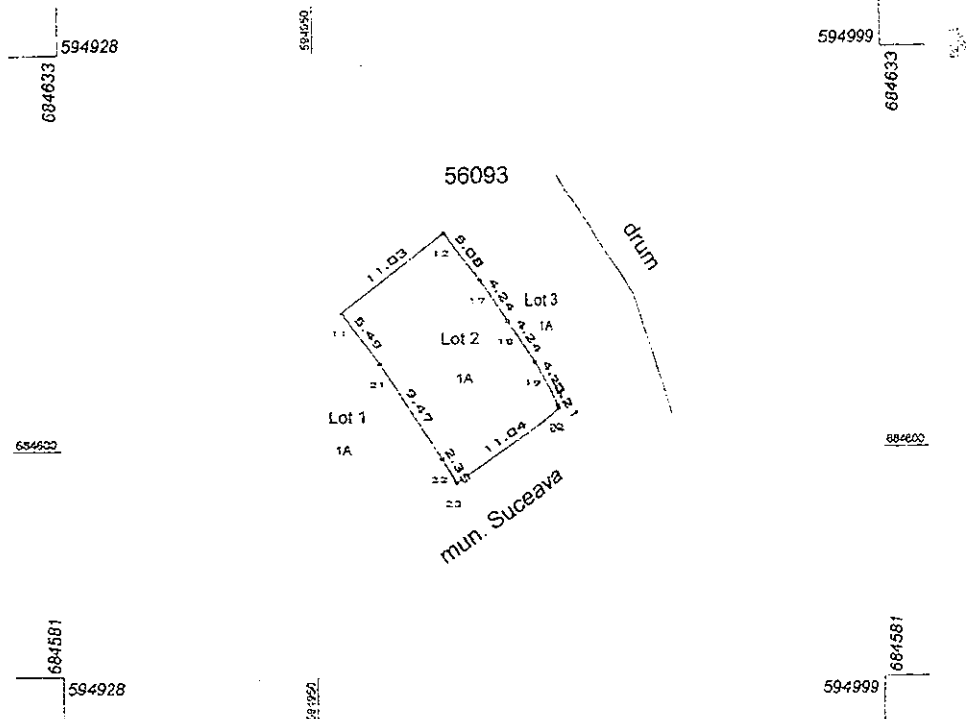
Vă comunicăm alăturat Dispoziția Primarului municipiului Suceava nr. 1636/14.09.2022 și documentația cadastrală referitoare la parcela sus-menționată.

ȘEF SERVICIU,

Ioan Floriștean

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58279	195	Intravilan Suceava, UAT Suceava, judet SUCEAVA
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Suceava



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	195	Lot nr. 2, imobil supus exproprierei conf. L 255/2010
TOTAL		195	Nota: Diferenta de 350 mp se regaseste in alte loturi

B. Date referitoare la constructii

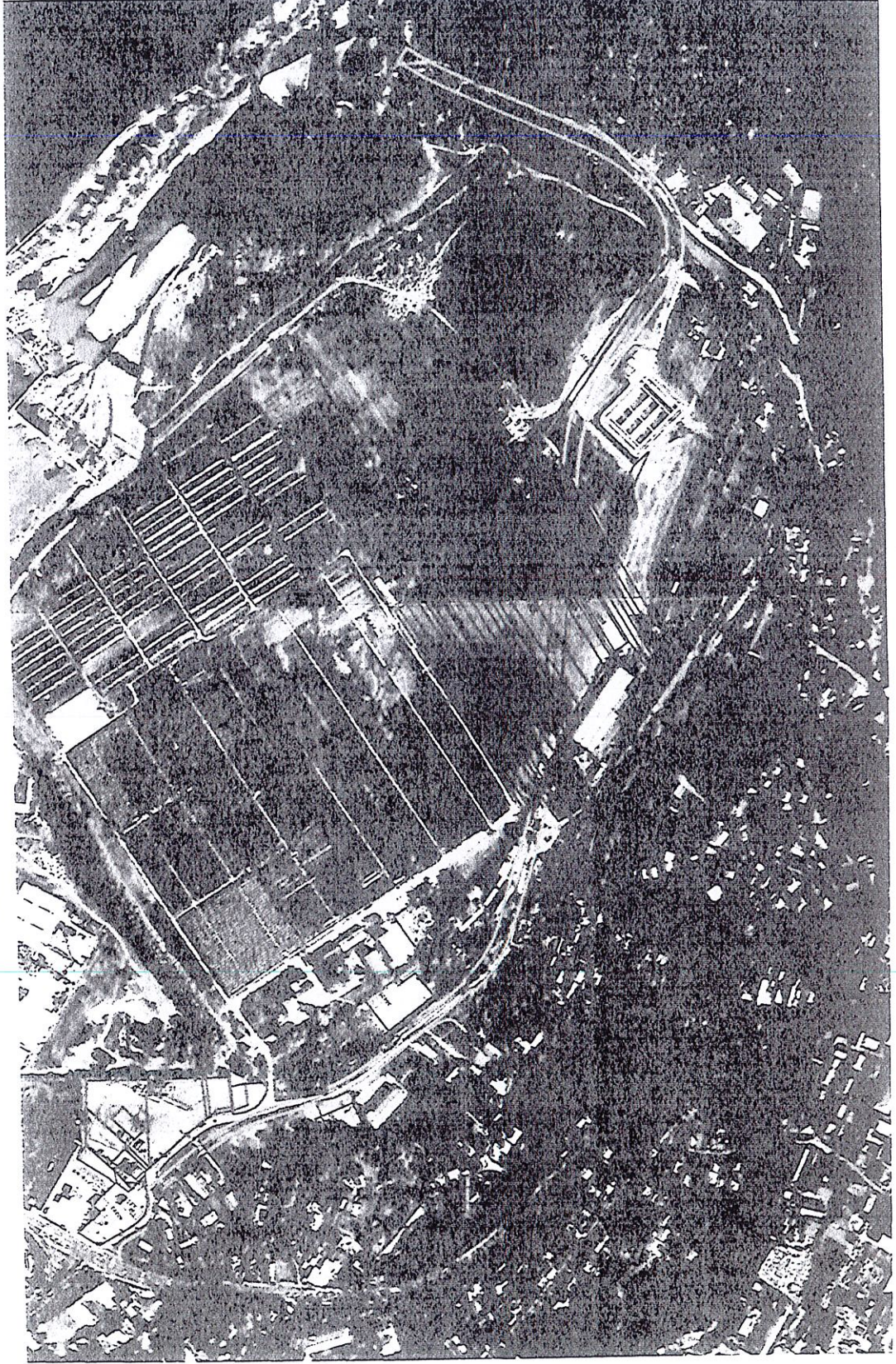
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 195 mp
Suprafata din act = 195 mp

<p>Executant AIRINEI MARIUS (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor teren, corastii si linii indocniri documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 08.08.2022</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data: 54481/2022</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCP1 Suceava</p>
---	---

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilul in cauza, pe locul numarului vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa acestuia, cadastral numarul topografic sau numarul cadastral. Suprafata se rotunjesc la metru patrat.

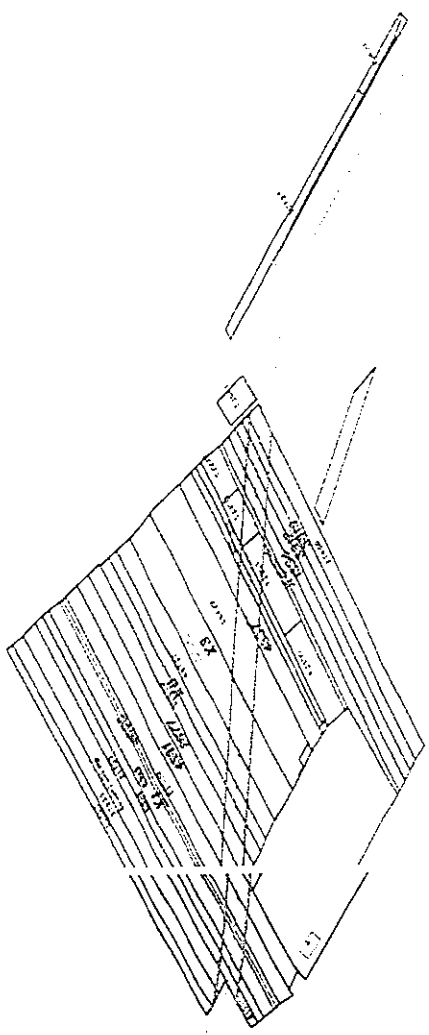
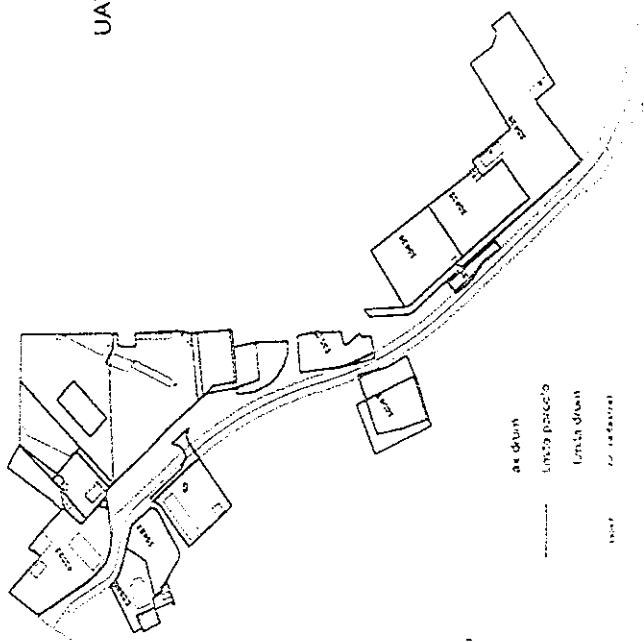
Adresa:
Judet SUCEAVA
UAT Suceava; TARLA "SUHAT"+ str. Apeductului+Str. Mirauti



Raport de evaluare proprietate imobili'

PLAN DE SITUATIE
cu propunerea de expropriere pentru
UTA ALTERNATIVA SUCEAVA-BOTOSANI
Scara 1: 3000

Adresa:
Județul SUCEAVA
UAT Suceava; TARLA "ȘUHAT" + str. Apeductului+Str. Mirauti



emit,
15.01.2020

Vizat Primar Ion Lungu

Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NR. CF/UJAT	NR. CAD. PARCELA	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA DE EXPROPRIAT (mp)
1	Nesteriuc Sorin Constantin; Aioanei Gabriela Daniela	SUHAT	Intravilan arabil	48727/Suceava	48727	2,740	374
2	Marula Petru Catalin	SUHAT	Intravilan arabil	34641/Suceava	2677	2,500	84
3	Constantin Maria; Constantin Cristian; Constantin Cristina	Str. Apeductului	Intravilan arabil	32082/Suceava	2832	1,010	20
4	Petroaie Florin Mircea; Petroaie Nicoleta	SUHAT	Intravilan arabil	48469/Suceava	3812	1,700	205
5	Petroaie Florin Mircea; Petroaie Nicoleta	SUHAT	Intravilan arabil	48470/Suceava	3813	1,700	176
6	Marula Petru Catalin	SUHAT	Intravilan arabil	34632/Suceava	4076	900	84
7	Risca Liliana; Murgoci Doina	SUHAT	Intravilan arabil	49262/Suceava	4381	3,330	335
8	SC DELGAZ DRID SA	SUHAT	Intravilan c.c.	36185/Suceava	4615	2,045	288
9	Simioniuc Berari Marian	SUHAT	Intravilan arabil	39388/Suceava	4397	2,423	371
10	Parasca Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabil	46470/Suceava	5522	800	129
11	Parasca Ludmila Mirela	SUHAT	Intravilan arabil	46725/Suceava	5523	800	133
12	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil		6394	1,800	271
13	Dutuc Constantin	SUHAT	Intravilan arabil	30409/Suceava	30409	400	100
14	Dutuc Constantin	SUHAT	Intravilan arabil	30737/Suceava	30737	1,302	101
15	Simioniuc Gheorghe; Simioniuc Doina	SUHAT	Intravilan arabil	37466/Suceava	37466	2,600	297
16	Mun. Suceava - Domeniul privat	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	38047/Suceava	38047	1,700	8
17	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	38429/Suceava	38429	5,595	837
18	Mun. Suceava - Domeniul privat	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	39061/Suceava	39061	349	36
19	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	39659/Suceava	39659	1,968	272

Raport de evaluare proprietate imobili'

20	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	51723/Suceava	51723	1,650	1	
21	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	51905/Suceava	51905	330	165	
22	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Roman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan Dr	52298/Suceava	52298	566	92	
23	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Roman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan arabil	52301/Suceava	52301	1,058	295	
24	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Roman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan arabil	52302/Suceava	52302	530	215	
25	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	52630/Suceava	52630	1,587	0	
26	Peca Valentin Constantin	SUHAT	Intravilan arabil	37335/Suceava	37335	2,500	17	
27	Oniciu Emilia; Ieremie Liviu; Ieremie Viorel; Ieremie Beatrice Brandusa	SUHAT	Intravilan arabil	53509/Suceava	53509	3,400	319	
28	Roman Gelu-Teofil; Roman Daniela-Alida	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	53629/Suceava	53629	1,200	47	
29	Nastaca Daniel	SUHAT	Intravilan arabil	46644/Suceava	5659	2,500	67	
30	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X1	780	72	
31	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X2	1,653	225	
32	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X3	4,650	638	
33	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X4	1,700	223	
TOTAL GENERAL							59,766	6,737