



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. 43571 din 17.11.2022, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 43572 din 17.11.2022 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.(2), 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 două poziții, respectiv nr. 37 și 38, 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 467059,00 lei respectiv 97716,00 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.



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
IOAN CIUTAC

Viza control financiar preventiv propriu

Director executiv
Elisabeta Vădăncu

PREVENTIV
DATA 17.11.2022
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. 4357/din 17.11.2022

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 imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- 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. 43572 din 17.11.2022



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 unor parcele de teren conform anexei la prezentul proiect.

Printre etapele procedurii de expropriere se află și consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor.

Valoarea despăgubirii a fost stabilită prin raport de evaluare întocmit pentru fiecare parcelă de teren pe categorie de folosință de către un evaluator autorizat.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

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 folosință	Tarla/ parcela	Categoria de folosință	Nr. CF/UAT	Nr. Cadastr al parcelă	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
37.	SC MARA SRL	8298,00	1736,00 euro=4,78 lei	Suceava	Suceava	A	SUHAT	Intravilan arabil	56227/Suceava	56227	124	124
38.	SC MARA SRL	12863,00	2691,00	Suceava	Suceava	A	SUHAT	Intravilan arabil	56263/Suceava	56263	207	207



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

**privind exproprierea unor bunuri imobile – terenuri proprietate privată
situate în coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiții
„Ruta alternativă Suceava – Botoșani”**

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 6008/20.02.2020, Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat la nr. 6009/20.02.2020 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 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. 1. (1) Se aprobă exproprierea imobilelor – terenuri proprietate privată ce fac obiectul coridorului de expropriere aferent investiției de utilitate publică Ruta alternativă Suceava – Botoșani, având datele de identificare prevăzute în anexa la prezenta hotărâre.

(2) Prezenta hotărâre reprezintă decizie de expropriere în sensul art. 9 din Legea 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, constituie titlu executoriu de drept și se pune în executare directă, fără alte formalități pentru predarea bunurilor imobile – terenuri, atât față de persoana expropriată nominalizată în anexa la prezenta, precum și față de orice alte persoane care pretind un drept în legătură cu bunul imobil expropriat.

(3) Eventualele contestații formulate împotriva prezentei hotărâri de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cauză.

(4) Prezenta hotărâre își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor – terenuri prezentați în anexa la prezenta hotărâre nu s-au prezentat în termenul stabilit de art. 8 alin 2 din Legea 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, nu prezintă un titlu valabil, ori când nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.

Art. 2. Se aprobă lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere.

Art. 3. Se aprobă rapoartele de evaluare întocmite pentru suprafețele de teren ce fac obiectul coridorului de expropriere.

Art. 4. Se aprobă consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile individualizați conform listei proprietarilor așa cum rezultă din anexa la prezenta hotărâre, sume stabilite în baza rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat.

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 prezenta hotărâre, sunt în cuantum total de 433.379 lei respectiv 90.670 euro sunt alocate de la Bugetul local al municipiului Suceava.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI**



**Contrasemnează
Secretar general al municipiului
Jrs. IOAN CIUTAC**

Nr. 63 din 27 februarie 2020

Raport de evaluare activ imobiliar

Teren intravilan

Pentru EXPROPRIERE

SOLICITANT: Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

DESTINATAR: Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

PROPRIETAR: SC MARA SRL

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: 2020.02.35

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	PÎRVULESCU
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 56263/SUCEAVA
Cadastral / topografic	56263
Judet	Suceava
Localitate	Suceava
Zona	Periferic
Cartier	La locul numit „Suhat”
Strada	Nu are
Numarul	Fara
Proprietar conform CF	SC MARA SRL

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 56263/SUCEAVA
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica 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	207 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	12.863 Lei
		Echivalent a 2.691 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:

12.863 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
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
Identificarea si competenta evaluatorului	7
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
Scopul evaluarii	7
Identificarea activului supus evaluarii	7
Tipul valorii	7
Data evaluarii	7
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	8
Ipoteze si ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
PREZENTAREA DATELOR	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
Informatii despre amplasament	12
Aspecte privind utilizarea	12
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
Piata imobiliara	15
Piata specifica	16
Analiza si previziunea cererii	16
Analiza si previziunea ofertei	16
Analiza echilibrului pietei specifice	16
Riscul garantiei	16
EVALUAREA	18
Metodologia de evaluare	18
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
Analiza rezultatelor	21
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22
Ipoteze si ipoteze speciale	22
Fotografii	25
Harta Localizare	26
Comparabile utilizate	26
Grila de Comparatii	31
Documente	33



SINTEZA

Client: Primaria Municipiului Suceava

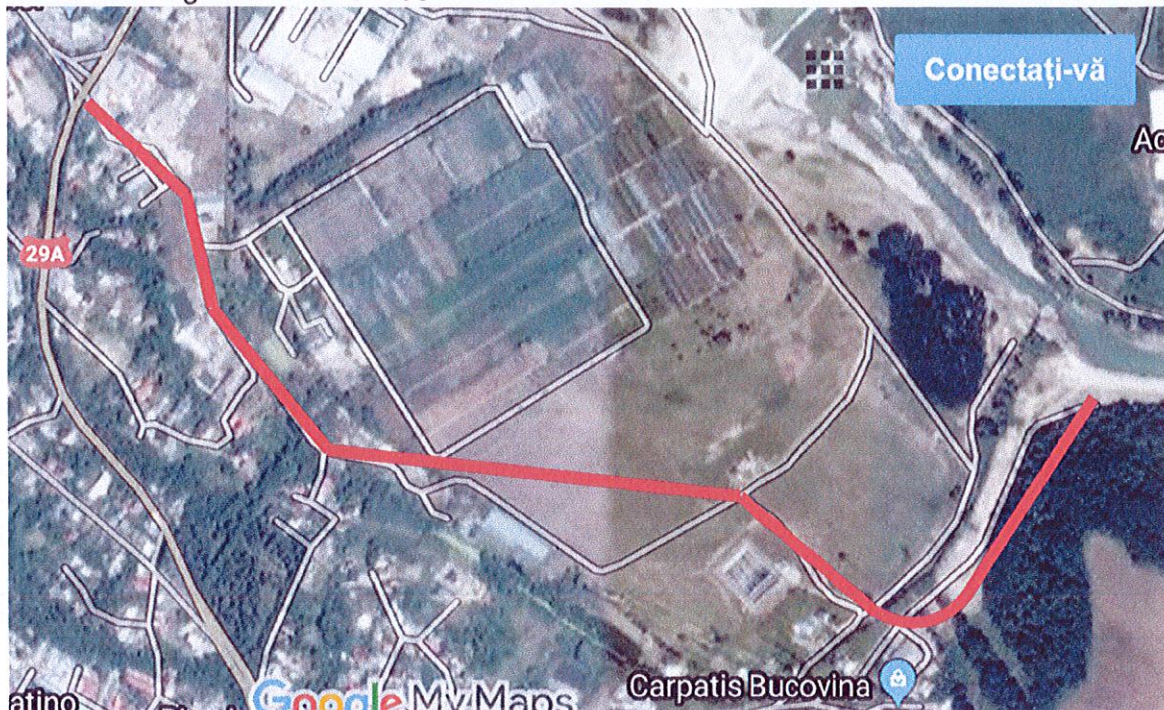
Proprietar: SC MARA SRL

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

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan arabil

Numar de inregistrare: **2020.2.35**



Valoarea de Piata:	12.863 Lei
Cursul de schimb	1 euro = 4,78 lei
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe 12.863 Lei (2.691 Euro)
Suprafata teren de expropriat	207 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 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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:

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 evaluarii

Scopul evaluarii este valoarea de piata in vederea exproprierei..

Identificarea activului supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan arabil

Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii - si anume: *“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.”*

Data evaluarii

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

Data redactarii raportului este 03.02.2020

Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 03.02.2020 de catre evaluator autorizat Constantin Pirvulescu, ca reprezentant al SC PICOEVAL EXPERT SRL in prezenta reprezentantului clientului/propietarului.



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.

- Culegerea și analiza datelor de pe piață

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

Ipozeze și ipoteze 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.

Declararea conformitatii evaluarii cu 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





Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect	<p>Teren intravilan arabil situat in mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”</p> <p>Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan arabil cu suprafata de 207 mp</p> <p>Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea.</p>
Descrierea juridica	<p><u>Proprietari:</u> SC MARA SRL, persoana juridica romana.</p> <p>Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al SC MARA SRL asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa Documente)</p> <p><u>Date privind dobandirea dreptului de proprietate:</u> Dreptul de proprietate este considerat deplin.</p> <p><u>Date privind intabularea:</u> Dreptul de proprietate asupra intregului bun imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 56263/SUCEAVA</p> <p><u>Sarcini:</u> Imobilul este grevat de sarcini (de expropriat prin HCL Suceava)</p> <p><u>Date privind documentatia cadastrala:</u> Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care nu au fost prezentate: Extras CF, Plan de situatie si amplasament, Propunerea de dezmembrare in vederea expropriarii.</p> <p><u>Date privind documentatia urbanistica:</u> Nu este cazul.</p>

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Date despre zona, oras	<p>Proprietatea in cauza este situata in intravilan mun. Suceava, zona periferica, la locul numit „SUHAT”</p> <p>Zona este incadrata de arealul format de strazile: Mirautilor si Raul Suceava (vezi Harta localizare).</p> <p>Aceasta zona este considerata ca fiind o zona limitrofa a localitatii.</p> <p>Arealul este predominant format din imobile tip terenuri agricole. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cutrafic redus.</p>
Date despre	<p>Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu</p> <p>Raport de evaluare proprietate imobiliara</p>



vecinatati

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”).

Raport de evaluare proprietate imobiliara



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 207 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 parcelelor care fac obiectul expropriarii.
<u>Regim economic:</u>
Folosinta actuala a terenului: teren arabil si in mica masura teren curti-constructii.

<u>Regim tehnic:</u>
- Drum (Ruta ocolitoare Suceava -Botosani).
- Servicii, activitati de transport pe drum public. |
| ✚ Servitutii si restrictii | HCL Suceava privind exproprierea. |

Aspecte privind utilizarea

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ✚ Utilizarea proprietatii la data | 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 efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața spațiilor comerciale/afaceri, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

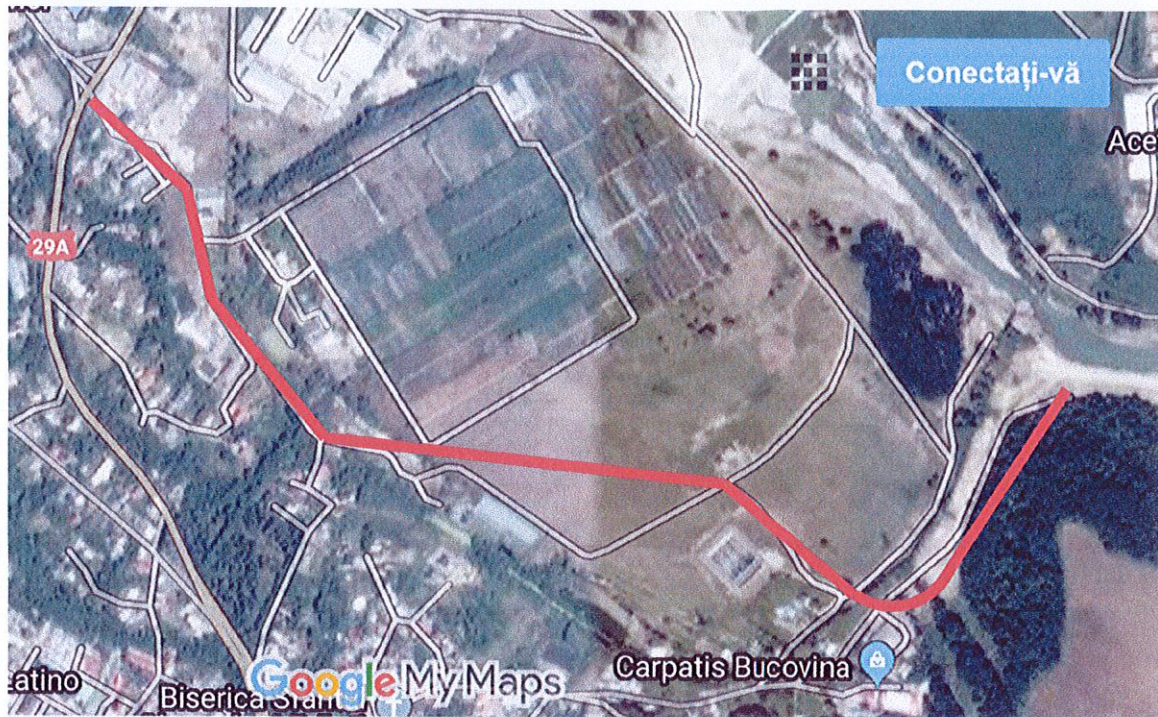
Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în 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 retenție 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.

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 subcategorii 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 energetic 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 si previziunea 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 si previziunea 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.

Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garantiei:

- 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 si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

Raport de evaluare proprietate imobiliara



- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantaiei pe perioada creditului: valoarea viitoare a garantiei 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 garantiei a ipotezelor speciale.*
- *vandabilitatea proprietatii: avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.*



EVALUAREA

Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

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 33 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, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

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

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



Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarere/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 privește prima componentă a despăgubirii, - "valoarea reală" a bunului expropriat, aceasta este determinată de prețul cu care se vând imobilele de același fel în unitatea administrativ teritorială la data întocmirii raportului de evaluare. Legislație: Legea nr. 33/1994, art. 26 alin. (1) și (2)

Legea nr. 148/2004

Legea nr. 255/2010

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

Centralizare valoare estimată parcela analizată – decotare în funcție de suprafața și utilizare (Euro/mp)											
15	14.5	14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	Valoare justă		
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
									2.691	12.863	13

NOTA: Valoarea de piață estimată pentru parcela de teren expropriată (124 mp) este cu cca. 55% peste valoarea minimă înscrisă în „STUDIUL DE PIATA” – Expertiza Notarială a Camerei Notarilor Publici Suceava – valabil pentru anul 2020 – respectiv de 8,37 Euro/mp.

2.691 euro



SUCEAVA

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
LEI/MP			
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300 \text{ mp}$	$300 \text{ mp} < S \leq 700 \text{ mp}$	$S > 700 \text{ mp}$
A1	479	359	240
A2;B1	300	240	180
B2;C1	180	150	119
C2;D	119	90	61

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
LEI/MP				
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădina	67	53	46	40
Teren livadă / teren vie	67	53	46	40
Teren pășune / fâneață	40	33	26	20
Teren neproductiv	26	14	9	7
Teren pădure / liberă	14	9	7	7
Băiți / iazuri	7	6	2	2

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	17,00
Teren arabil / livadă / vie	8,00
Teren pășune / fâneață	5,00
Teren neproductiv	1,00
Teren pădure / liberă	2,00
Băiți / iazuri	1,00

NOTĂ :

▶ Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorilor terenului, a anexelor și a terenului (suprafață x ... lei/mp); 1 ha = 10.000 mp

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

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



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 (parcela de teren intravilan arabil - 207 mp de expropriat) s-au obtinut:

Abordarea prin piata = 12.863 Lei, echivalent a 2.691 euro

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

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

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

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 :

12.863 Lei

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 atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- 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.



Ipoteze si ipoteze speciale

1. Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio 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 nicio 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 client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către PICOEVAL EXPERT se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- 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 nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun 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 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 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 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, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. 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 și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

2. Ipoteze speciale

- Nu sunt

Fotografii

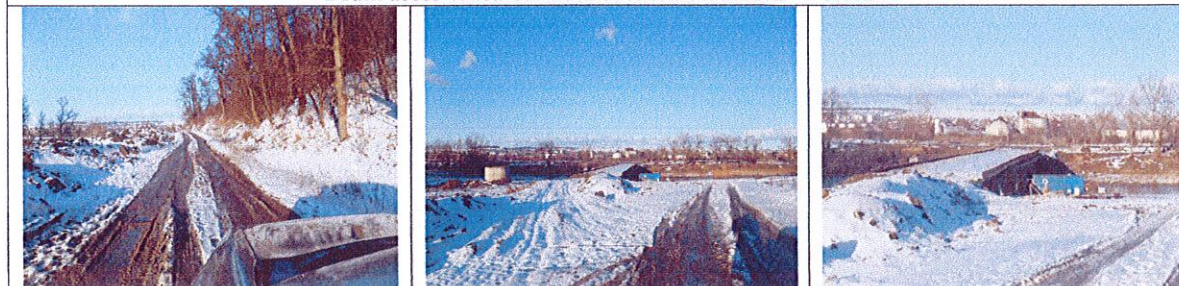
Acces din str. Traian Vuia si str. Apeductului



Vedere terenuri la locul numit „SUHAT”



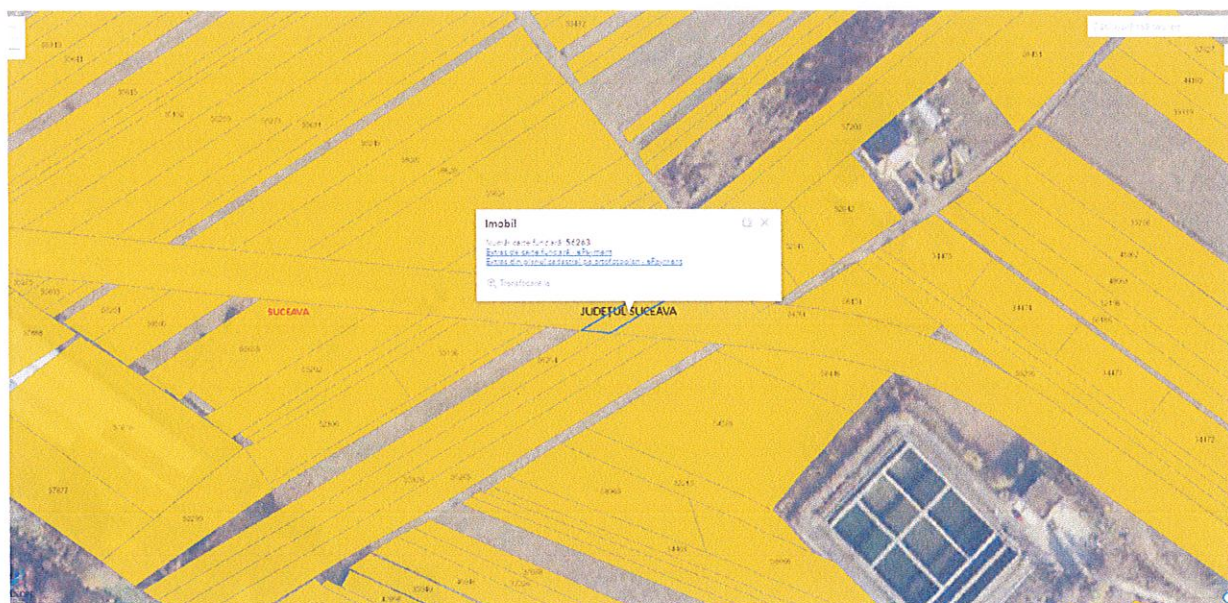
Drum acces viitoarea Ruta ocolitoare Suceava - Botosani



Harta Localizare



Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NR. CF/UAT	NR. CAD. PARCELA	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA DE EXPROPRIAT (mp)
17	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	56263/Suceava	56263	124	124



Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri

Comparabila A

Link: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-burdujeni-zona-industriala-iulius-mall-suceava-IDbTnre.html#e5fc8e5542>



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Suceava](#) [Imobiliare Suceava](#) [Terenuri Suceava](#)

[Urmatorul anunt](#)



2 500 €

Trimitte mesaj

07XX XXX XXX Arata telefon

Suceava, judet Suceava
Vezi pe harta



Ilie suciu

Pe site din feb 2012

Vand teren burdujeni zona industrială iulius mall Suceava

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

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 in imediata vecinatate a rutei ocolitoare a zonei de mall Suceava aflata in constructie in municipiul Suceava . Pentru investitori constituie ocazia de a face afaceri cu profit in aceasta zona.

Utilitati: apa , canalizare , gaze, energie electrica

Pret negociabil : 2500 euro/ar



Comparabila B

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-str-gradinilor-3001070-IDbvuzl.html>

21 487 €

Salveaza ca favorit

Contact prin Storia.ro

0739 678 041

Suceava, judet Suceava
Vezi pe harta

Roxana Morariu
Pe site din aug 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

storia

Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

Suceava, judet 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 in cadrul unei licitatii publice.

Teren intravilan in suprafata de 449 mp situat in Suceava, str Gradinilor.

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

Retea de transport în comun – la circa 1 km

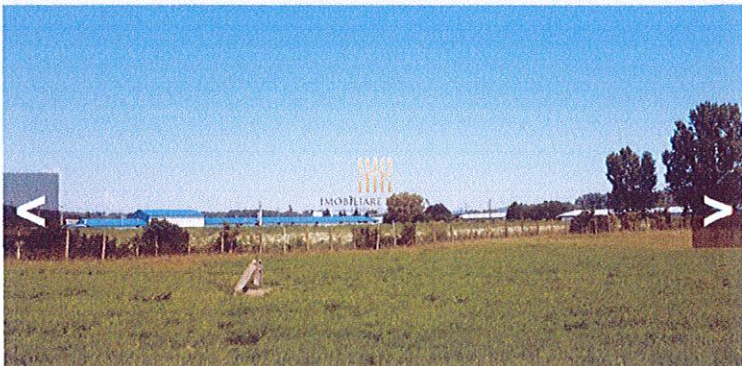
Utilitati existente: curent electric.

Obiective turistice in zona:

- Cetatea de Scaun a Sucevei;
- 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.imobiliare suceava premium.ro/teren-de-vanzare-scheia-36.html>
Teren in Lunca Sucevei 17714 mp


Sorin Foit
0727017107
office@imobiliare suceava premium.ro

Contacteaza agentul


Nume *

Telefon *

Email

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID APH36


Descriere teren

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.

ID Oferta: APH36

Pret Vanzare: € 221,425 12.5

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

Caracteristici generale

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

Harta amplasament Comparabile in raport cu Proprietatea subiect:

Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.olx.ro	otx.ro	www.imobiliariesuceavapremium.ro
Preț de oferta/vanzare €		56,250	21,487	221,425
Preț de oferta/vanzare €/mp		25.00	47.86	12.50
Suprafata teren mp		2,250	449	17,714
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic SUHAT	Periferic CET Suceava	Periferic str. Gradinilor - Mirauti	Periferic Lunca Sucevei
Acces:	direct la drum de exploatare	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arabil si c.c	intravilan	intravilan	intravilan
Utilitati:	La limita proprietatii	la limita	la limita	la limita
Suprafata (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



Grila de Comparati

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			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, premtiune	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
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	liber	liber	liber	liber
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		(38.23)	30.15	14.96
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
Valoare estimata (€)	100,800 €			
Valoare estimata (€/mp)	14.96			
Valoare estimata (lei)	481,800 lei			

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56263 Suceava

Nr. cerere	72351
Ziua	18
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120087395



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56263	207	Suprapunere cu IE 54761 UAT Suceava - coridorul de expropriere pentru ruta alternativa Suceava-Botosani

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29981 / 11/05/2022	
Act Administrativ nr. HCL 63, din 27/02/2020 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA;	
B1	A1
Se infiinteaza cartea funciara 56263 a imobilului cu numarul cadastral 56263 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41692 inscris in cartea funciara 41692;	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1208/06.08.2000 emis de BNP Ion Iosun;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC "MARA" SRL SUCEAVA, cu sediul in Suceava, Calea Unirii 1 n	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41692/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 420 din 08/03/2000, (provenita din conversia CF 868 -Burdujeni)	

C. Partea III. SARCINI .

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



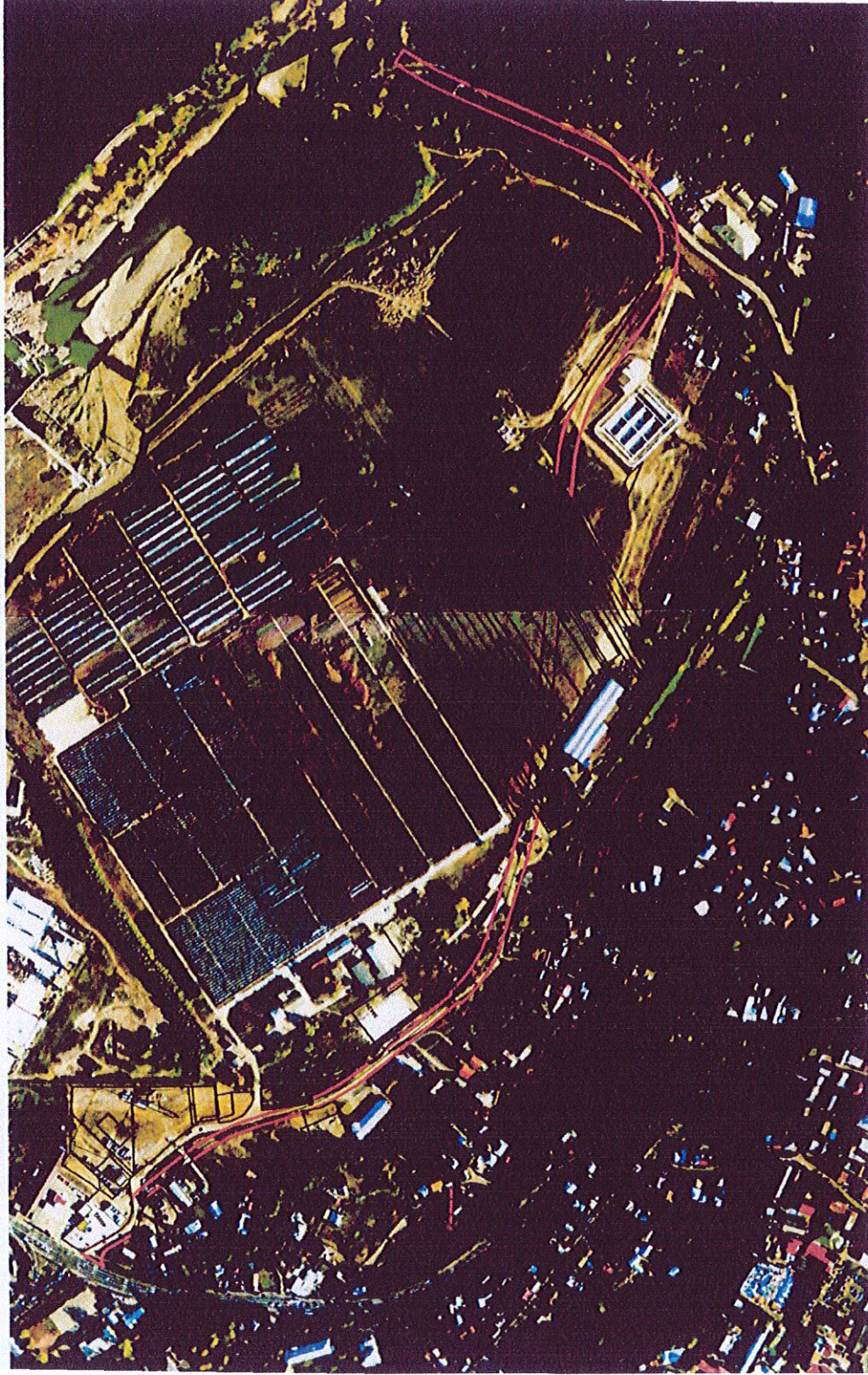
Carte Funciara Nr. 56263 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 459/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii:
18/10/2022, 10:40

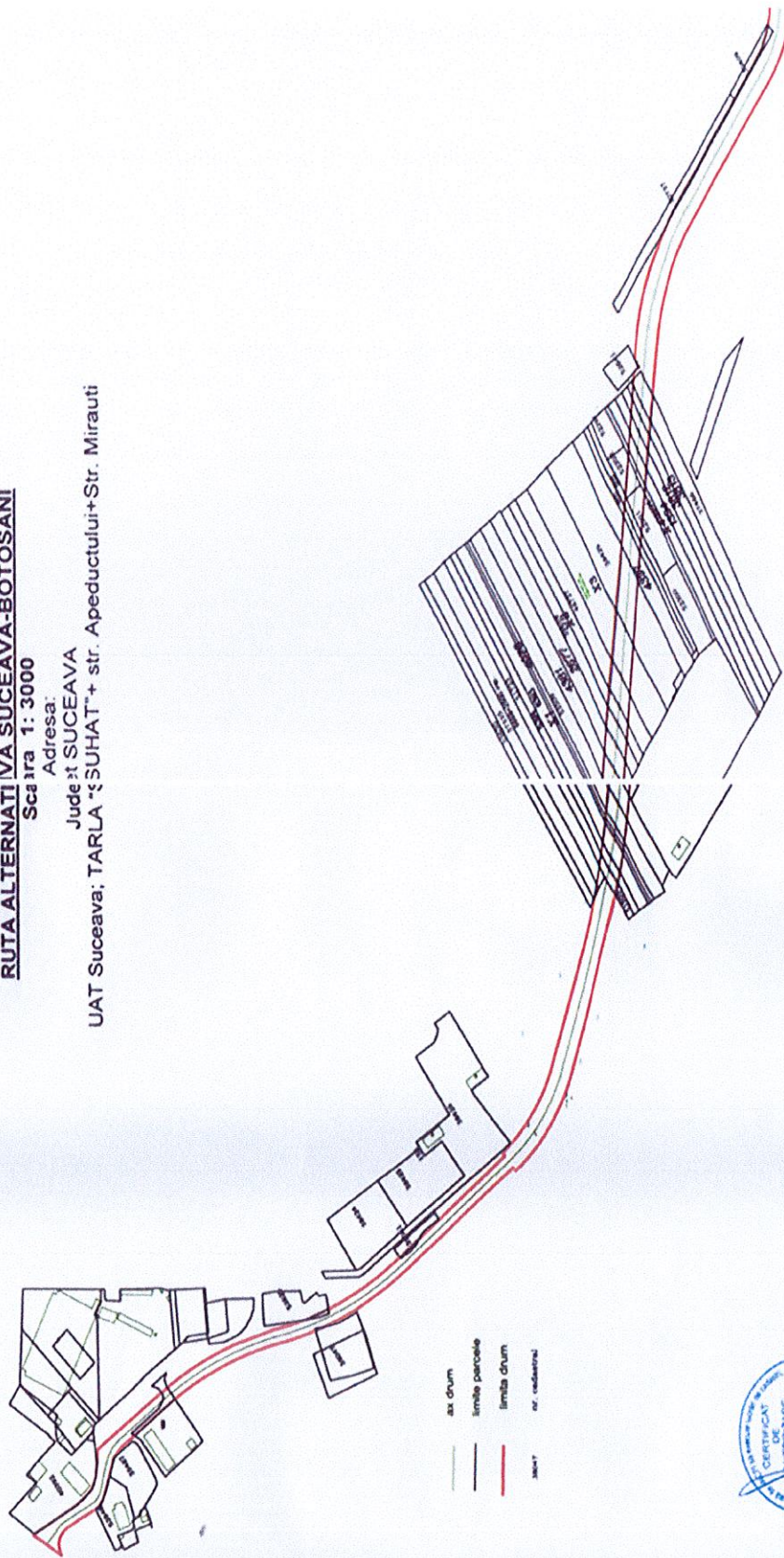


Adresa:
Judet SUCEAVA
UAT Suceava, TARLA "SUHAT"+ str. Apeeductului+Str. Mirauti



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

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



Vizat Primar Ion Lungu

Comit.
 : 15.01.2020

Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NR. CF/UAT	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	Papuc Maria; Papuc Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabil	34641/Suceava	2677	2,500	837
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	483769/Suceava	3812	1,700	205
5	Petroaie Florin Mircea; Petroaie Nicoleta	SUHAT	Intravilan arabil	483770/Suceava	3813	1,700	176
6	Papuc Maria; Papuc Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabil	34632/Suceava	4076	900	837
7	Risca Liliana; Murgoci Doina	SUHAT	Intravilan arabil	49262/Suceava	4381	3,330	837
8	SC DELGAZ DRID SA	SUHAT	Intravilan c.c.	36185/Suceava	4615	2,045	288
9	Simioniuc Berberi Marian	SUHAT	Intravilan arabil	39388/Suceava	4397	2,423	837
10	Parasca Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabil	46470/Suceava	5522	800	837
11	Parasca Ludmila Mirela	SUHAT	Intravilan arabil	46725/Suceava	5523	800	837
12	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil		6394	1,800	837
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	383729/Suceava	383729	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
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	37837/Suceava	37837	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
34	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	56227/Suceava	56227	124	124
35	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	56263/Suceava	56263	207	207

