



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind majorarea capitalului social al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A.

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare a primarului și viceprimarului municipiului Suceava, nr. 20487 / 29.05.2023 Raportul Serviciului autoritatea locală de autorizare transport și nr. 20457 / 29.05.2023 și Avizul Comisiei economico-financiară, juridică și disciplinară;

Având în vedere adresa S.C. Transport Public Local S.A. Suceava cu numărul 2382/24.05.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Suceava cu numărul 20220/25.05.2023, cu privire la majorarea capitalului social;

În conformitate cu prevederile art. 210, art. 212 și art. 215 din Legea nr. 31/1990, republicată, privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 69, alin. (1) și alin.(4) din Legea 273 din 29.06.2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 92 alin. (1), alin (2) lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (3) lit. d), art. 139 alin. (3) lit. (h) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se manifestă acordul privind majorarea capitalului social al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava prin aducerea unui aport în natură compus din clădire secție de redresare și terenul aferent, amplasament situat în Municipiul Suceava, Str. Traian Vuia, identificat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Majorarea capitalului social al S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava prin aport în natură se va hotărî de către Adunarea Generală a societății.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate și S.C. TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava.

INIȚIATORI,
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI SUCEAVA
Jr. IOAN CIUTAC

VICEPRIMAR,
LUCIAN HARȘOVSCI

VIZĂ CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
DIRECTOR,
ELISABETA VAIDEANU



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 20457...din 29.05.2023.....

REFERAT DE APROBARE

S.C. Transport Public Local S.A. a fost înființată în anul 2005, acționarul unic al societății fiind Municipiul Suceava, domeniul principal de activitate fiind transporturi terestre de călători pe bază de grafic, urbane și suburbane, pe rute precise și conform unui orar de plecări și sosiri cu autobuzul, autocarul, maxi-taxi.

Prin adresa numărul 2382/24.05.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Suceava cu numărul 20220/25.05.2023, S.C. Transport Public Local S.A. Suceava solicită majorarea capitalului social, motivată de situația curentă care face ca, la acest moment, S.C. Transport Public Local S.A. să înregistreze capitaluri proprii negative. Acest aspect face ca societatea, deși a obținut rezultate bune în exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022 (creșterea cifrei de afaceri cu 43% ce reflectă o creștere a veniturilor din operațiuni comerciale de 6,476,394 lei față de perioada de comparație, creșterea cu 21% a productivității muncii, creșterea cu 43% a profitului brut, etc.) să aibă o bonitate redusă, având un capital social de doar 112.500 lei. Din acest motiv S.C. Transport Public Local S.A. nu îndeplinește criteriile de eligibilitate pentru a putea solicita finanțare din fonduri naționale și/sau europene pentru cofinanțarea unor investiții. De exemplu, finanțarea pentru un parc fotovoltaic amplasat în apropierea Autobazei Diviziei Electrice prin „Fondul pentru modernizare - Sprijinirea investițiilor în noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile pentru autoconsum” neîndeplinind criteriul de capacitate financiară pentru implementarea proiectului, demonstrată prin indicatorii de solvabilitate, deoarece raportul dintre Datorii totale și Capitaluri proprii în ultimul an financiar e mai mare decât minimul acceptat. Mai mult, din cauza bonității reduse, S.C. Transport Public Local S.A. nu poate obține nici credite bancare sau scrisori de bonitate bancare pentru îndeplinii prin aceste metode respectivul criteriu de eligibilitate.

Prin contractul de servicii de evaluare a mijloacelor fixe, bunurile menționate în Anexa 1 de mai jos, au fost evaluate conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, respectându-se totodată cerințele codului etic al profesiei de evaluator autorizat de către de S.C. PICOVAL EXPERT S.R.L la o valoare de 208.300 de euro, echivalentul a 1.030.300 lei, valoarea de piață care nu include T.V.A.

Proprietatea imobiliară industrială este amplasată în intravilanul mun. Suceava, zona intersecției străzii Traina Vuia cu Calea Unirii, în zona mediană, preponderent comercială, magazine sedii firme, instituții publice și locuințe unifamiliale. Accesul este facilitat din direct din strada Traian Vuia, stradă asfaltă cu două sensuri de mers care se racordează în circa 100 metri liniar la strada Calea Unirii. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă dens populată, în care s-a format un vâd comercial consacrat.

Având în vedere prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată:

„Art. 210 (1) Capitalul social se poate mări prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură.

Art. 212 (1) Societatea pe acțiuni își va putea majora capitalul social, cu respectarea dispozițiilor prevăzute pentru constituirea societății.

Art. 215 (1) Dacă majorarea capitalului social se face prin aporturi în natură, adunarea

generală care a hotărât aceasta va propune registratorului de registrul comerțului numirea unuia sau a mai multor experți pentru evaluarea acestor aporturi, în condițiile art. 38 și 39.”, în vederea administrării în condiții optime a mijloacelor mobile compus din clădire secție de redresare și terenul aferent propunem majorarea capitalului social al societății Transport Public Local SA cu suma în valoare de 1.226.057 lei cu tot cu TVA, (reprezentând 122.605,7 acțiuni la o valoare nominală de 10 lei/acțiune), respectiv 1.030.300 lei fără TVA prin aportul în natură compus din clădire secție de redresare cu suprafața de 259 mp conform numărului cadastral parcela 35786-C1 și terenul aferent proprietății înscris în CF 35786/UAT Suceava cu număr cadastral parcelă 35786 în suprafață de 813 mp identificate în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Față de cele mai sus arătate vă propun spre aprobare Proiectul de hotărâre privind majorarea capitalului social al S.C. Transport Public Local S.A.

**PRIMAR,
ION LUNGU**



**VICEPRIMAR,
LUCIAN HARȘOVȘCHI**



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Proiecte Europene, Turism, Cultură și Transport
Serviciul Autoritatea Locală de Autorizare Transport

Nr. 20458... din 29.05.2023



**VICEPRIMAR,
LUCIAN HARȘOVSCI**

RAPORT al serviciului de specialitate

Conform prevederilor art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local are atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local și administrarea domeniului public și privat al municipiului Suceava.

S.C. Transport Public Local S.A. Suceava, prin adresa numărul 2382/24.05.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Suceava cu numărul 20220/25.05.2023, solicită majorarea capitalului social, motivată de situația curentă care face ca, la acest moment, S.C. Transport Public Local S.A. să înregistreze capitaluri proprii negative. Acest aspect face ca societatea, deși a obținut rezultate bune în exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022 (creșterea cifrei de afaceri cu 43% ce reflectă o creștere a veniturilor din operațiuni comerciale de 6,476,394 lei față de perioada de comparație, creșterea cu 21% a productivității muncii, creșterea cu 43% a profitului brut, etc.) să aibă o bonitate redusă, având un capital social de doar 112.500 lei. Din acest motiv S.C. Transport Public Local S.A. nu îndeplinește criteriile de eligibilitate pentru a putea solicita finanțare din fonduri naționale și/sau europene pentru cofinanțarea unor investiții. De exemplu, finanțarea pentru un parc fotovoltaic amplasat în apropierea Autobazei Diviziei Electrice prin „Fondul pentru modernizare - Sprijinirea investițiilor în noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile pentru autoconsum” neîndeplinind criteriul de capacitate financiară pentru implementarea proiectului, demonstrată prin indicatorii de solvabilitate, deoarece raportul dintre Datorii totale și Capitaluri proprii în ultimul an financiar e mai mare decât minimul acceptat. Mai mult, din cauza bonității reduse, S.C. Transport Public Local S.A. nu poate obține nici credite bancare sau scrisori de bonitate bancare pentru îndeplini prin aceste metode respectivul criteriu de eligibilitate.

În conformitate cu prevederile H.C.L .nr. 26/30.01.2020 privind atestarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Suceava bunurile ce reprezintă clădire secție de redresare cu suprafața de 259 mp conform numărului cadastral parcela 35786-C1 și terenul aferent proprietății

înscris în CF 35786/UAT Suceava cu număr cadastral parcelă 35786 în suprafață de 813 mp sunt deținute de Municipiul Suceava.

Proprietatea imobiliară industrială este amplasată în intravilanul mun. Suceava, zona intersecției străzii Traina Vuia cu Calea Unirii, în zona mediană, preponderent comercială, magazine sedii firme, instituții publice și locuințe unifamiliale. Accesul este facilitat din direct din strada Traian Vuia, stradă asfaltă cu două sensuri de mers care se racordează în circa 100 metri liniar la strada Calea Unirii. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă dens populată, în care s-a format un văd comercial consacrat.

Evaluarea mijloacelor fixe menționate în Anexa 1 de mai jos, a fost evaluat de S.C. Picoeval Expert S.R.L. la o valoare de 208.300 de euro, echivalentul a 1.030.300 lei, valoarea de piață ce nu conține T.V.A. S-a ținut cont de cantitate, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare este estimată prin abordarea prin piață conform metodei comparațiilor directe pentru teren, respectiv prin cost pentru clădiri la suma mai sus menționată.

Având în vedere prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată:

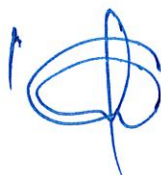
„Art. 210 (1) Capitalul social se poate mări prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură.

Art. 212 (1) Societatea pe acțiuni își va putea majora capitalul social, cu respectarea dispozițiilor prevăzute pentru constituirea societății.

Art. 215 (1) Dacă majorarea capitalului social se face prin aporturi în natură, adunarea generală care a hotărât aceasta va propune registratorului de registrul comerțului numirea unuia sau a mai multor experți pentru evaluarea acestor aporturi, în condițiile art. 38 și 39.”

Ținând cont de cele mai sus arătate, apreciem că Proiectul de hotărâre privind majorarea capitalului social al SC Transport Public Local SA, îndeplinește condițiile de legalitate pentru a fi adoptat.

**Șef serviciu,
Marius Botârcă**





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Direcția Proiecte Europene, Turism, Cultură și Transport
Serviciul Autoritatea Locală de Autorizare Transport

ANEXA 1

Anexa 1 la proiect de hotărâre privind majorarea capitalului social al S.C. Transport Public Local Suceava S.A.

Nrt. Crt.	Denumire bun	Cantitate Buc.	Valoare justă estimată în lei fără TVA	Valoare justă estimată în euro
1	CLADIRE SECȚIE DE REDRESARE CU SUPRAFAȚĂ DE 259 MP AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P , CONFORM NUMĂRULI CADASTRAL PARCELA 35786-CI	1	523.800	105.900
2	TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 813 MP AFERENT CLADIRII SECȚIEI DE REDERESARE - CONFORM NUMĂRULUI CADASTRAL PARCELĂ 35786/UAT SUCEAVA CU NR. CADASTRAL PARCELA 35786 (TEREN INTRAVILAN CURȚI - CONSTRUCȚII)	1	506.500	102.400
	TOTAL VALOARE		1.030.300	208.300

Șef serviciu,
Marius Botârcă

TRANSPORT PUBLIC LOCAL S.A. Suceava
Str. Traian Vuia Nr. 5A – Suceava
C.U.I.: RO17791716; J33/966/2005



CATRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Analizand situatiile financiare anuale ale Societatii Transport Public Local S.A. Suceava se constata o diminuare semnificativa a capitalului social subscris si varsat (de la 6.254.100 lei la 112.500 lei) datorata retragerii in 2022 a aportului de capital in natura de catre actionariat avand ca efect diminuarea capitalurilor totale.

În cursul anului 2022 s-a facut o operațiune de reducere a capitalului social al societății Transport Public Local S.A. în temeiul dispozițiilor art. 207 alin. (2) lit. b) din Legea societăților nr. 31/1990, prin restituirea către acționarul unic, Municipiul Suceava, a aportului în natură compus din terenurile situate în Suceava, str. Traian Vuia nr. 4A, în suprafață totală de 25.485 m.p., având o valoare totală de 6.141.600 lei (reprezentând 614.160 acțiuni la o valoare nominală de 10 lei/ acțiune), cu consecința reducerii proporționale a cotei deținute de acționar la capitalul social al societății.

Reducerea capitalului social a făcut ca la acest moment S.C. Transport Public Local S.A. să înregistreze capitaluri proprii negative. Acest aspect face ca societatea, deși a obținut rezultate bune în exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022 (creșterea cifrei de afaceri cu 43% ce reflectă o creștere a veniturilor din operațiuni comerciale de 6,476,394 lei față de perioada de comparație, creșterea cu 21% a productivității muncii, creșterea cu 43% a profitului brut, etc.) să aibă o bonitate redusă, având un capital social de doar 112.500 lei.

Din motivele de mai sus, S.C. Transport Public Local S.A. nu îndeplinește criteriile de eligibilitate pentru a putea solicita finanțare din fonduri naționale și sau europene pentru cofinanțarea unor investiții. Spre exemplu, prin „Fondul pentru modernizare - Sprijinirea investițiilor în noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile pentru autoconsum”, S.C. Transport Public Local S.A. putea obține finanțare pentru un parc fotovoltaic amplasat în apropierea Autobazei Diviziei Electrice însă nu îndeplinește criteriul de capacitate financiară pentru implementarea proiectului demonstrată prin indicatorii de solvabilitate, deoarece raportul dintre Datorii totale și Capitaluri proprii în ultimul an financiar e mai mare decât mimumul acceptat. Mai mult, din cauza bonității reduse, S.C. Transport Public Local S.A. nu poate obține nici credite bancare sau scrisori de bonitate bancare pentru îndeplini prin aceste metode respectivul criteriu de eligibilitate.

În aceste condiții, vă rugăm să luați măsuri pentru reîntregirea capitalului social la valoarea anterioară operațiunii de diminuare a acestuia sau la o valoare cât mai apropiată de aceasta.

Cu respect

Director general
Petricu Gabriel





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. 176 din 18.02.2023

NOTĂ INTERNĂ

În atenția Serviciului
Autoritatea locală de autorizare transport

Vă transmitem alăturat Încheierea nr. 9499 din 07.02.2023 a OCPI Suceava prin care s-a dispus intabularea imobilului Stație încărcare situat în Suceava, strada Traian Vuia (construcție și teren) precum și extrasul de carte funciară nr. 35786 Suceava prin care s-a înscris dreptul de proprietate privată a municipiului Suceava asupra construcției Stație încărcare și a terenului aferent, însoțit de planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Director executiv,
Camelia Damian

Șef serviciu,
Turcanu Floarea



100127635185



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

Dosarul nr. 9499 / 07-02-2023

INCHEIERE Nr. 9499

Inspector: GEORGE CONSTANTINOVICI

Registrator: ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN

Asistent registrator: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.90436/27-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

-Act Administrativ nr.2714/25-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

-Act Administrativ nr.26-HCL/30-01-2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35786, inscris in cartea funciara 35786 UAT Suceava avand proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA in cota de 1/1 de sub B.2;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 35786 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

ANDRONIC MIHAI

MUNICIPIUL SUCEAVA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

17-02-2023

Registrator,

ALINA-NICOLETA BOLOHAN
MĂRIAN
Inspector

GEORGE CONSTANTINOVICI

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU
Marinela-Carmen
Ivascu

Semnat digital de Marinela-
Carmen Ivascu
Data: 2023.02.17 10:57:29 +02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35786 Suceava

Nr. cerere	9499
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127635185



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Teren imprejmuit; Imprejmuit de gard cu fundatie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35786-C1	Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:259 mp; S. construita desfasurata:259 mp; Suprafata construita desfasurata = 259 mp. Cladire sectie de redresare, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35486 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 3553, din 29/10/2010 emis de BNP Atanasoaei Petru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA	A1
9499 / 07/02/2023		
Act Administrativ nr. 90436, din 27/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 26-HCL, din 30/01/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 2714, din 25/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA , CIF:4244792, domeniul privat	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

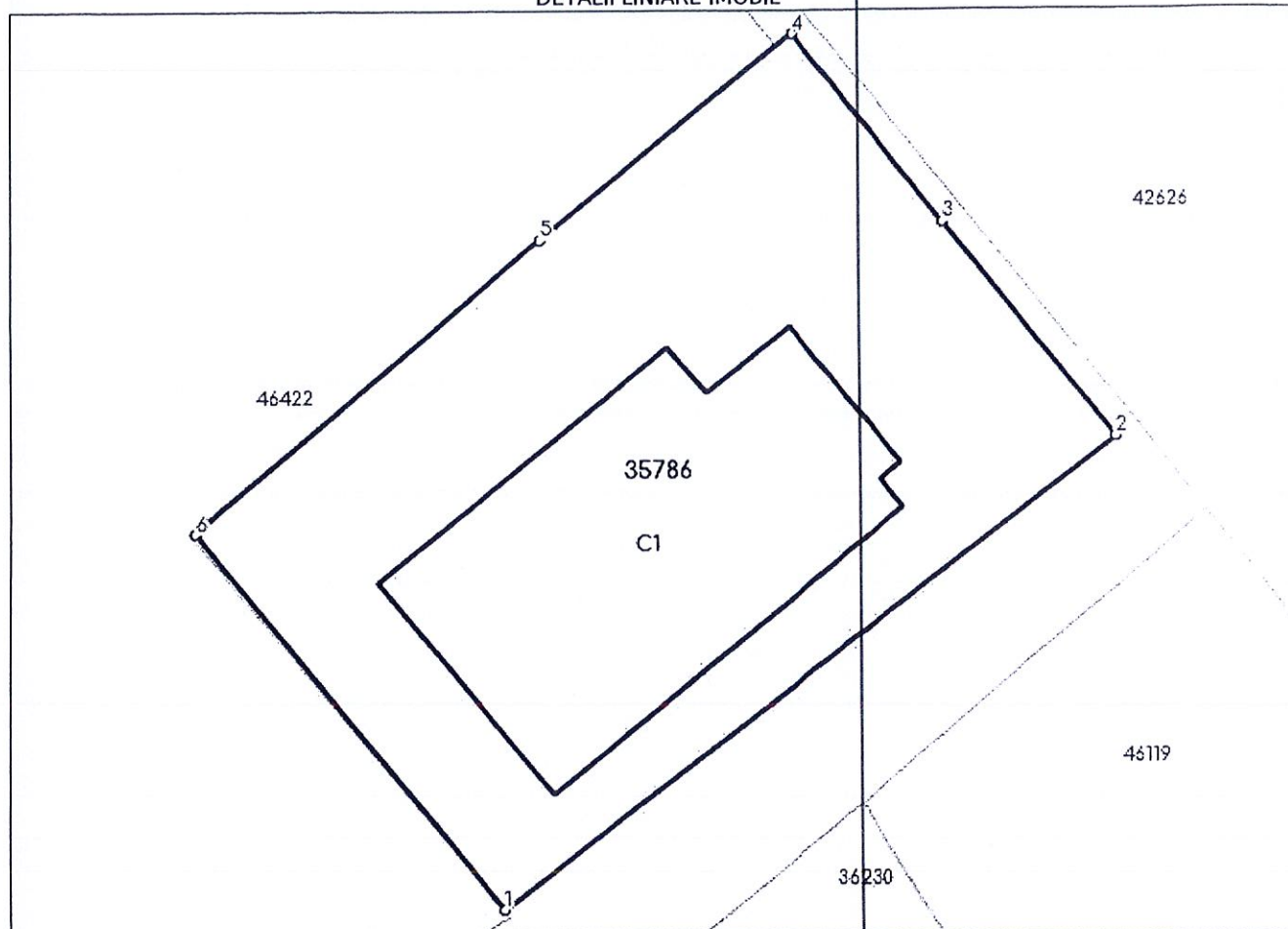
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Imprejmuit de gard cu fundatie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	813	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35786-C1	construcții industriale și edilitare	259	Cu acte	S. construita la sol: 259 mp; S. construita desfășurată: 259 mp; Suprafața construită desfășurată = 259 mp Clădire secție de redresare, P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.26
2	3	12.557

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	11.139
4	5	14.852
5	6	20.528
6	1	22.21

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

17-02-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
Marinela Carmen
 MARINELA-CARMEN IVASCU
 Semnat digital de Marinela-Carmen Ivăscu
 Data: 2023.02.17 10:57:13 +02'00'

(parafa și semnătura)

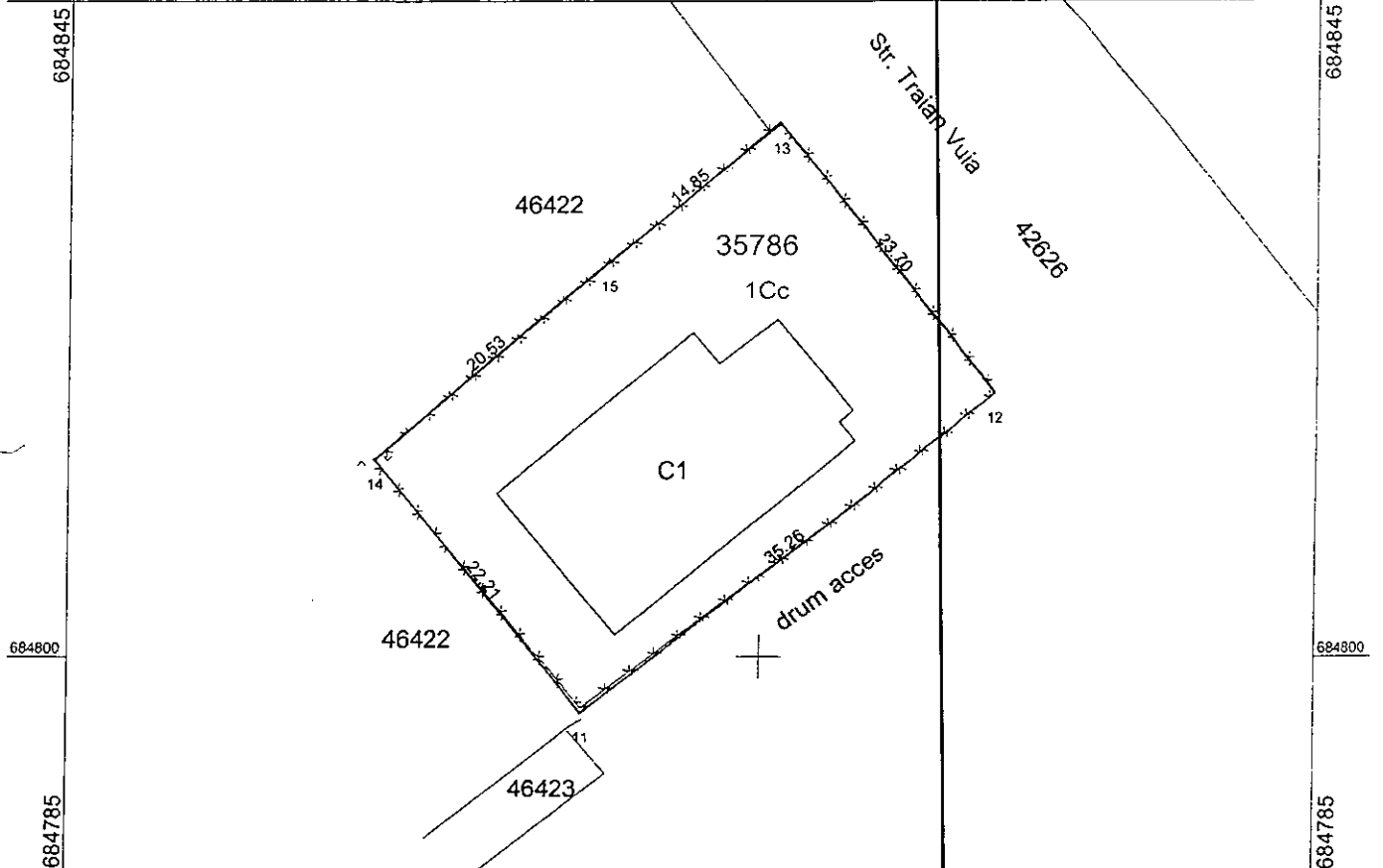
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35786	813 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Traian Vuia, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
594704	35786	Suceava



594704		A. Date referitoare la teren		594787
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	
1	Cc	813	Împrejmuit de gard cu fundație	
Total		813		
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	
C1	CIE	259	Suprafața construită desfășurată = 259 mp Clădire secție de redresare, P	
Total		259		
Suprafața totală măsurată a imobilului = 813 mp Suprafața din act = 810 mp				
Executant Andronic Mihai		Inspector		
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral		
Semnătura și stampila		Semnătura și parafa		
MIHAI ANDRONIC		Data		
Digitally signed by MIHAI ANDRONIC Date: 2023.02.06 15:55:42 +02'00'		9499/2023		
Data ...06.02.2023		Ștampila BCPI		
		George Constantinovici		
		Semnat digital de George Constantinovici		

ANCFI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35786 Suceava

Cod verificare
100127635185



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Teren împrejmuit; împrejmuit de gard cu fundatie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35786-C1	Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:259 mp; S. construita desfasurata:259 mp; Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire sectie de redresare, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35486 / 01/11/2010		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 3553, din 29/10/2010 emis de BNP Atanasoaei Petru:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA	A1
9499 / 07/02/2023		
Act Administrativ nr. 90436, din 27/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 26-HCL, din 30/01/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 2714, din 25/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

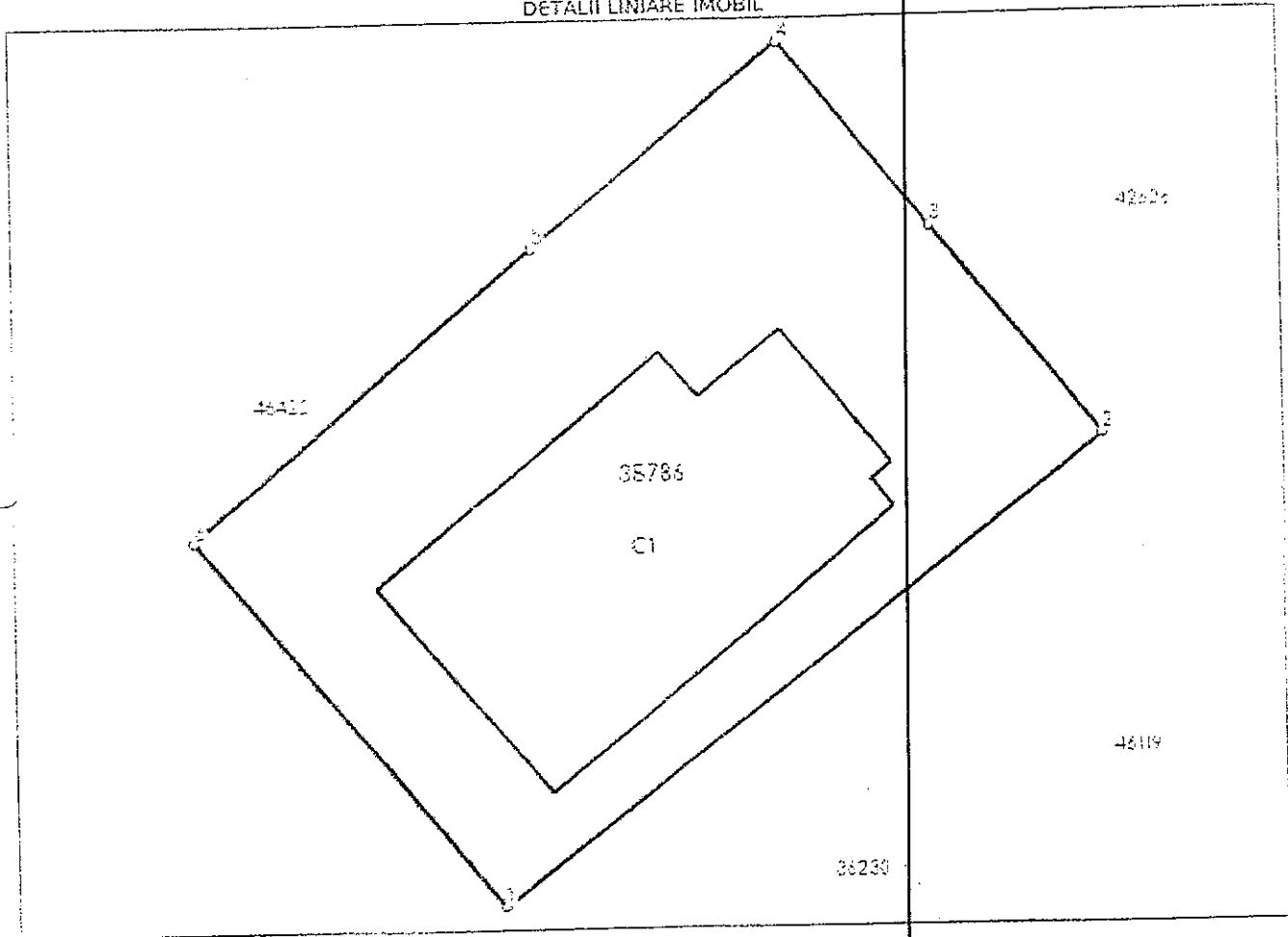
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Imprejmuit de gard cu fundatie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	813	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35786-C1	construcții industriale și edilitare	259	Cu acte	S. construita la sol: 259 mp; S. construita desfasurata: 259 mp; Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire sectie de redresare, P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment --- (m)
1	2	35.26
2	3	12.557

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	11.139
4	5	14.852
5	6	20.528
6	1	22.21

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării:

17-02-2023

Data eliberării:

1 / /

Asistent Registrator,

Marinela Carmen Ivascu

Ivascu

(parafa și semnătura)

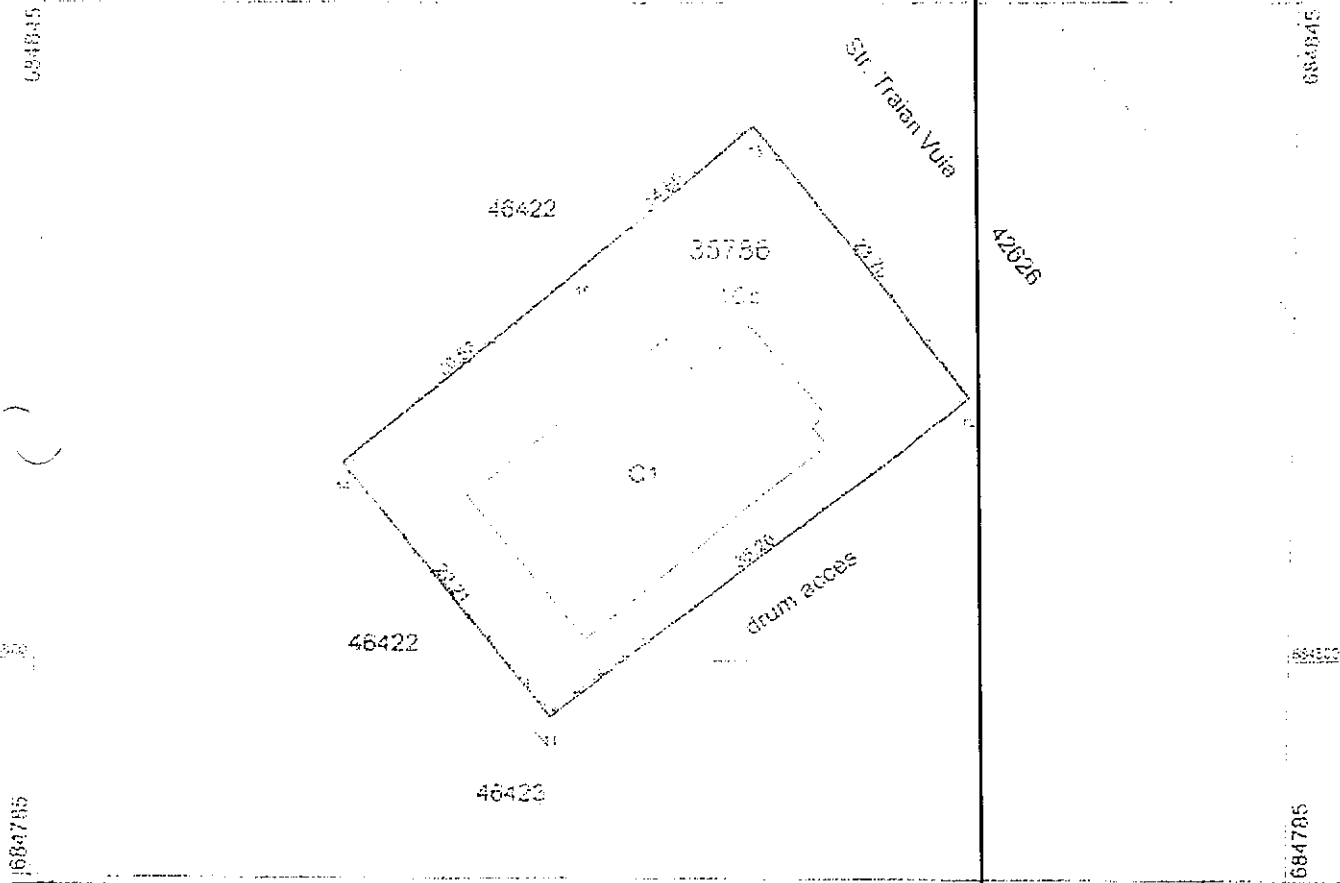
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
35786	813 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Traian Vuia, Jud. Suceava	
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
594704	35786	Suceava 504787	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	C2	813	Impreună cu gard cu fundație
Total		813	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	259	Suprafața construită desfășurată = 259 mp Clădire secție de redresare. P
Total		259	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 813 mp
Suprafața din act = 813 mp

Executant Andronic Mihai
Inspector

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și stampila:

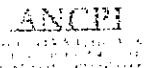
MIHAI
ANDRONIC
Data: 06.02.2023

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă:
Data:
9499/2023



100127635165



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

Dosarul nr. 9499 / 07-02-2023

INCHEIERE Nr. 9499

Inspector: GEORGE CONSTANTINOVICI
Registrator: ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN
Asistent registrator: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.90436/27-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.2714/25-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.26-HCL/30-01-2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35786, inregistrat in cartea funciara 35786 UAT Suceava avand proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 35786 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

ANDRONIC MIHAI
MUNICIPIUL SUCEAVA

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

Data soluționării,

17-02-2023

Registrator,

ALINA-NICOLETA BOLOHAN
MĂRIAN Alina-Nicoleta Bolohan-Marian
Inspector
Marian

GEORGE CONSTANTINOVICI

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU
Marinela-Carmen Ivascu

Semnat digital de Marinela-Carmen Ivascu
Data: 2023.02.17 10:57:29 +0200

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele



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. 188 din 17.05.2023

NOTĂ INTERNĂ

În atenția Serviciului

Autoritatea locală de autorizare transport

Vă transmitem alăturat Raportul de evaluare al activului imobiliar Clădire secție redresare cu terenul aferent, amplasat în Suceava, strada Traian Vuia, raport întocmit de către evaluatorul autorizat SC PICOEVAL EXPERT SRL.

Director executiv
Camelia Damian

Șef serviciu,
Turcanu Floarea

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

CLADIRE SECTIE DE REDRESARE CU

TERENUL AFERENT

Amplasat in Municipiului Suceava, str. Traian Vuia, FN, jud. Suceava - proprietate evaluata în vederea estimarii valorii juste pentru inscrierea in situatiile financiare (raportare financiara).

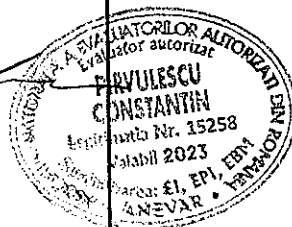
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Mai 2023 -

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

1.1 CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de niciun factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor înaintate de client, respectiv PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA care detine calitatea de proprietar.

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat terenurile si constructiile supuse evaluarii, la baza procesului de estimare a valorii de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului si considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul nu a inspectat proprietatea. Raport de tip "cu inspectie".

Certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate in acord cu ipotezele si conditiile limitative exprimate in raport si conform cerintelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022. Evaluatorul a respectat Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 cu mentiunile de mai sus.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

Coordonator lucrare:

Ing. Constantin Pirvulescu

Evaluator autorizat –intreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

Membru Titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania CET-R



1.2 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT,
ing. Constantin Pirvulescu



CUPRINS

1.1. CERTIFICARE

1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

1.3. SINTEZA EVALUARII

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

2.3. Scopul evaluarii

2.4. Identificarea activelor imobiliare supuse evaluarii

2.5. Tipul valorii

2.6. Data evaluarii

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

2.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

3.2. Descrierea juridica

3.3. Descrierea amplasamentului, localizare proprietate, harta

3.4. Date despre zona, oras, vecinatati

3.5. Descrierea constructiilor

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

4.2. Piata imobiliara specifica

4.3. Analiza ofertei

4.4. Analiza cererii

4.5. Echilibrul pietei

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)

5.3. Abordarea prin cost

5.3.1. Evaluarea terenurilor

5.3.2. Evaluarea constructiilor

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

6.1. Reconcilierea rezultatelor si alegerea valorii finale

6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

1. Documentar fotografic

2. Fise de prezentare si evaluare cladiri / constructii

1.3 SINTEZA EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietatea imobiliara industriala formata din o constructie si terenul aferent inscrise in extrasul CF pentru informare cu nr. cerere 9499/07.02.2023 dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> • Teren inscris in CF 35786/UAT Suceava cu nr cad. parcela 35786 in suprafata de 813 mp (teren intravilan curti-constructii) si o parcela de cladire: • nr. Cad. parcela 35786-C1 CLADIRE SECTIE DE REDRESARE cu suprafata construita de 259 mp avand regim de inaltime P (parter). Data PIF: 1986. 	
DATA RAPORTULUI	Mai 2023	
CURS VALUTAR	1 EUR = 4,9462 RON	curs BNR LA 16.05.2023
DESTINATAR	Primaria Municipiului Suceava	
BENEFICIAR	Primaria Municipiului Suceava	
EVALUATOR	SC PICOEVAL EXPERT SRL Suceava	
TIPUL VALORII	Valoare JUSTA	
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii JUSTE in vederea inscrierii in situatiile financiare ale clientului (pentru raportare financiara – SEV 430)	
Sinteza valorilor		
ABORDARE/VALORI OBTINUTE		
Abordare prin Cost - METODA COSTULUI (cost de reconstructie net - CRN) – pentru Cladiri/Constructii		
Abordare prin piata - METODA COMPARATIEI DIRECTE – pentru teren		
RECAPITULATIE VALORICA		
VALOARE JUSTA ESTIMATA PENTRU CLADIRE SECTIE DE REDRESARE	523.800	LEI
	105.900	EURO
VALOARE JUSTA ESTIMATA PENTRU TEREN AFERENT PROPRIETATE	506.500	LEI
	102.400	EURO
TOTAL VALOARE JUSTA ESTIMATA (CLADIRE + TEREN)	1.030.300	LEI
	208.300	EURO

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activelor imobiliare reprezintă valori obținute prin abordarea prin cost pentru cladiri (metoda Costului de reconstructie net - CRN) si a comparației vânzărilor pentru teren;
- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.;**

- *Evaluarea este o opinie asupra unei valori;*
- *Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;*
- *Valoarea este o predicție;*
- *Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.*

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Membru titular ANEVAR**

ing. Constantin Pirvulescu



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

EXPERT EVALUATOR :

Ing. Constantin Pirvulescu, Membru Titular ANEVAR – EI; EPI; EBM.

Expert Tehnic CET-R

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

2.3 Scopul evaluarii

Estimarea VALORII JUSTE a proprietatilor imobiliare analizate in vederea inscrierii in situatiile financiare ale clientului (pentru raportare financiara).

2.4 Identificarea activelor imobiliare supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara analizata este identificata mai jos:

Adresa: Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Teren imprejmuit; Imprejmuire de gard cu fundatie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	35786-C1	Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:259 mp; S. construita desfasurata:259 mp; Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire sectie de redresare, P

2.5 Tipul valorii

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: VALOARE JUSTĂ (cf. OMFP 1802/2014: Art.106 pct 3.)

“Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piață principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare.”

LEGISLAȚIE RAPORTARE FINANCIARĂ

- OMF 1802/2014 (modificat cu OMFP 1938/2016);
- Standardele Internaționale de Raportare financiară - IFRS (aprobate cu ordinul 2844/2016 al Ministerului de Finanțe);
- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportare financiară (IVS 300).

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor justă. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

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

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizări specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

Conform IFRS -13 (Standarde de raportare financiară):

Valoarea justă este “prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” - coerentă cu Valoarea de piață - SEV 100

2.6 Data evaluării

Data evaluării este 16.05.2023.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activele în teren.

La data inspectiei – 16.05.2023, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii). Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale proprietatii sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

2.8 Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informatiile¹ utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)

- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);
- Documentatie cadastrala (Relveee, Planse, Schite);
- Informatii privind istoricul proprietatii;

Date economice generale (informatii colectate de evaluator)

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare;
- Cataloage costuri IROVAL
- Indreptare tehnice costuri Matrix Rom.
- Baza de date a evaluatorului.
- Banca Nationala a Romaniei (BNR)

Standarde generale

SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 – Abordari si metode in evaluare

Standarde pentru active si utilizari specifice

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluari pentru raportare financiara

Ghiduri de evaluare

GEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

¹ Sursele de informatii au fost reprezentantii solicitantului, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, suprafete, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze si conditii limitative

- Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu s-au făcut investigații și nu s-au inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună, în conformitate cu normele de funcționare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspecția părților vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirii. Se presupune că nu există aspecte ascunse ale construcției, care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate.
- Dimensiunile construcției și terenului au fost preluate din măsurătorile cadastrale.
- Valoarea estimată în acest raport se aplică proprietăților respective considerate în ansamblul (întregul) lor. Orice proporție din valoarea totală estimată, între componentele proprietății nu este aplicabilă decât în contextul și pentru destinația prezentată explicit în raport.
- Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.

Ipoteze speciale

► Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.

► Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.

► Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță

ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.

► Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.

► In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.

► Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

► Raportul de evaluare este de tip cu inspectie.

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

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

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

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

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara

intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

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

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect

PROPRIETATEA EVALUATA: Proprietatea imobiliara industriala formata din cladire Sectie de Redresare si terenul aferent.

Proprietar: Primaria mun. Suceava – domeniul privat.

Proprietatea este amplasata in municipiul Suceava, Str. Traian Vuia, FN, zona mediana.

3.2. Descrierea juridica

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform Extrasului de Carte Funciara nr. cerere 9499/07.02.2023, CF 35786/UAT Suceava – intabulare drept de proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 – drept deplin in favoarea Primariei Suceava – domeniul privat.
ASPECTE JURIDICE	Conform in scrisului la Partea a III a Extrasului de Carte Funciara nr. 9499/07.02.2023 proprietatea este libera de sarcini.
DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Extrasul de Carte Funciara nr. cerere 9499/07.02.2023, CF 35786/UAT Suceava; Fisa corpului de proprietate.
UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	La data evaluarii imobilul este Cladire Sectie de Redresare cu Terenul aferent - proprietate aflata in conservare.

3.3. Descrierea amplasamentului, localizare proprietate, harta

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara industriala este amplasata in intravilanul mun. Suceava, zona intersectiei str. Traian Vuia cu Calea Unirii, in zona mediana, preponderant comerciala, magazine-sedii firme, institutii publice si locuinte unifamiliale. Acces direct din str. Traian Vuia, str. asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 100 ml la str. Calea Unirii.
HARTA LOCALIZARE:	



3.4. Date despre zona, oras, vecinatati

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p><i>Municipiul Suceava este strabatut de importante artere de transport nationale si europene:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - E85 – Suceava – Bucuresti, Suceava-Siret; - E576 – Suceava-Vatra Domei; - DN29 – Suceava-Botosani; - DN29A – Suceava – Dorohoi;
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei: zona mixta, mediana ocupata preponderent de cladiri rezidentiale, dar si cu cladiri comerciale-sedii firme si institutii publice.</p> <p>Principalele obiective turistice ale municipiului Suceava sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ansambluri si monumente de arhitectura, muzeul istoric, manastirea Sf. Ioan, biserici si scoli ; ▪ Cetatea de Scaun ▪ situri peisagistice ▪ municipiul Suceava dispune de transport in comun urban. <p>Activitatea economica a municipiului Suceava este in plina dezvoltare, bazandu-se pe mai multe tipuri de activitati: comert, industrie, prestari servicii si turism.</p>
ZONA SI VECINATATILE	<p>Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona periferica a mun. Suceava, cartier Obcini, la periferie.</p> <p>Vecinatati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ MATHAUS Suceava ; ▪ PECO LUKOIL; ▪ PECO MOL; ▪ COLEGIUL TEHNIC “Petru Musat” Suceava; ▪ Spalatorie Auto; ▪ Etc.
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea locala de canalizare: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaz: existenta ▪ Rețea de telefonie, televiziune prin cablu: <i>existente.</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica in limite normale
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto intens ▪ Ambient civilizat
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<p>Zona de referinta – median Traian Vuia, cu un ambient civilizat si trafic auto mediu. Amplasarea in cadrul zonei este favorabila. Accesul catre proprietate se realizeaza din drumul asfaltat principal - Str. Traian Vuia care se racordeaza la str. Cernauti, cu legatura la drumul European E85, Suceava – Bistrita Nasaud.</p>

3.5. Descrierea constructiilor

DATE GENERALE	Proprietatea imobiliara industriala formata din o cladire si terenul aferent: - inregistrata in CF 35786/UAT Suceava cu nr cad. parcela 35786 in suprafata de 813 mp (teren intravilan curti-constructii) si o parcela de cladire: ▪ nr. Cad. 35786-C1 CLADIRE SECTIE DE REDRESARE - cu suprafata construit desfasurata de 259 mp avand regim de inaltime P; ▪ Data PIF: anul 1986. ▪ Tipul constructiilor – proprietate industriala energetica. ▪ Finisaje: precare.
----------------------	--

TIP CLADIRE		CLADIRE INDUSTRIALA ENERGETICA			
ADRESA		Mun. Suceava, Str. Traian Vuia, FN, jud. Suceava			
Denumire obiectiv		CLADIRE SECTIE DE REDRESARE			
Data PIF		1986			
Nr. inventar		1006			
Nr. pozitie cadastrala		58632-C1			
Deprecieri estimate %	Dfiz %	37.00%	Dfunc % + Dext%	=	0
A.		DESCRIEREA CONSTRUCTIEI			
Amplasament	Zona mediana mun. Suceava, str. Traian Vuia				
Regim de inaltime	Parter				
Alte caracteristici specifice	Cladire energetica pentru statie de redresare/transformatie				
Structura de rezistenta	Cadre de beton armat				
Fundația	Fundatie continua din beton armat				
Acoperis	Sarpanta lemn				
Invelitoare	Tabla zincata				
Inchideri si compartimentari	Ziduri din caramida				
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalica				
Pardoseli	Beton scivisit				
Finisaje interioare	Precare				
Finisaje exterioare	Precare				
Instalații	Electrice (iluminat si forta), apa-canal, termoficare retea municipala				
B.		SUPRAFETE/DIMENSIUNI			
Suprafata desfasurata Sd	259.00	mp			
Inaltime medie Hm	4.5	m			

Capitolul 4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale	
Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.	
4.2. Piata imobiliara specifica	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piata analizata va fi piata imobiliara comercial, segmentul de piata a spatiilor comerciale, de birouri precum si a proprietatilor rezidentiale.
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona mixta ▪ Zona cu o economie dezvoltata. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona mediana, dezvoltata. ▪ Din punct de vedere economic: cu o economie mediu dezvoltata.
4.3. Analiza ofertei	
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 68 - 150 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire etc.
4.4. Analiza cererii	
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a localitatii, <u>cererea potentiala</u> este medie dar <u>cererea efectiva</u> este in stagnare - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cererea la data evaluarii este sub oferta.
4.5. Echilibrul pietei	
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între cerere și oferta, oferta peste cerere. 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 și 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.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru proprietati imobiliare similare s-au determinat rate de capitalizare in functie de zona, amplasare, utilitati, acces transport public, loc de parcare.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între cerere și oferta, oferta sub cerere ▪ Tendință de mentinere a preturilor datorita conjuncturii economice actuale. ▪ REZULTATUL CERCETARII: tendinta de mentinere pe o perioada limitata a preturilor datorita conjuncturii economice actuale si a crizei economice.

Analiza de piata teren zona Traian Vuia Suceava

Adresa	Suprafata teren (mp)	Pret (lei)	Dotari	Valoare unitara (lei/mp)	Valoare totala (lei)
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-560-mp-investitie-zona-serpentine-IDtWIA.html	Suceava, zona serpentine Traian Vuia	47000	560	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	14 83.93
https://www.imobiliariesuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-suceava-234.html	Suceava, str. Traian Vuia, intersectie cu Calea Unirii	360000	2400	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	20 150.00
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-500-mp-zona-serpentine-mircea-septilici/6318667561547952128if86677ef1g56.html	Suceava, zona Harbarie/ serpentine Traian Vuia	48500	500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	15 97.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-7384mp-zona-traian-vuia-idwhlh	Suceava, zona Traian Vuia	600000	7384	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	20 81.26
https://lajumate.ro/teren-intravilan-2504-mp-in-suceava-calea-unirii-14621638.html	Suceava, Calea Unirii - zona fostului Abator	169900	2504	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	67 67.85
				Media	96
				Minim	68.00
				Maxim	150.00

Capitolul 5 Evaluarea proprietatii

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

5.1.1. Definitie

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definita de IVS ca fiind *cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii cumulative:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativile de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului;
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic);
3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului;
4. **Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru aceea utilizare;

5.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o zona zonă coerentă, dens populată, în care s-a format un „vad comercial” consacrat. Luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

5.1.3. Cea mai buna utilizare a terenului considerat construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara analizata, care ar avea utilizare comerciala: este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si este

maxim productiva.

5.1.4. Concluzii CMBU

Cea mai buna utilizare apreciata de evaluator este cea comerciala, pe baza celor patru criterii enuntate anterior, care in aceasta varianta sunt indeplinite cumulativ. Profilul zonei este definit ca majoritar rezidential, cu insertii de spatii comerciale –birouri in cladiri independente. In urma estimarilor noastre, valoarea adaugata de constructiile existente terenului este relativ mica, inasa consideram ca acest lucru este atribuibil statutului atipic al Zonei Protejate, unde se observa o presiune pe mentinerea preturilor proprietatilor la niveluri ridicate in conditiile in care nu poate fi identificata o valoare adaugata prin prisma dezvoltarii proprietatii, adica suma pretului terenului si costurile de dezvoltare sunt inferioare preturilor de piata pentru proprietati gata construite.

In conditiile date, consideram ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de spatiu cu destinatie industriala - statie de redresare/transformare

5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV –Cadru general ▪ SEV 101-Sfera misiunii de evaluare ▪ SEV 102-Implementare ▪ SEV 103- Raportarea evaluarii ▪ SEV 104-Tipuri ale valorii ▪ SEV 105-Abordari si metode de evaluare ▪ SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ IVS 430- Evaluari pentru raportare financiara ▪ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare din intravilanul cartierului Centru, zona semicentrala Suceava, s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:
 Abordarea prin cost (Costul de reconstructie net - CRN) pentru cladire si abordarea prin piata – pentru teren.

5.3. Abordarea prin cost (pentru cladiri/constructii)

- Abordarea evaluarii si rationamentul

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru

determinarea valorii impozabile a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor abordari, adecvate scopului evaluarii.

Pentru evaluarea de fata, prin prisma analizarii adecvarii, cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie la data evaluarii, a fost utilizata abordarea prin cost (metoda CIN).

- Abordari in evaluare

Pentru evaluare au fost luate in considerare doua din cele trei abordari, prezentate principial in continuare.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

5.3.1. Evaluarea constructiilor

Abordarea prin cost (COSTUL DE RECONSTRUCTIE NET – CRN)

Metodologie

Metodologia de evaluare aplicată include o singura abordare si anume:

- abordarea patrimoniala - metoda costului de reconstructie net – CRN.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si reconstruirea unui nou imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor imobiliare, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat uzura fizica, cat si deprecierea functionala si economica.

Costul de reconstructie se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele folosite in mod curent pe piata (cost de reconstructie).

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire sau de reconstructie a proprietatii si valoarea ei de piata.

Prin această metodă aplicată s-au stabilit prețuri barem funcție de caracteristicile structurii de rezistență, de compartimentări, de tipul acoperișului și învelitorii, de finisajele interioare și exterioare, de instalațiile aferente construcției (instalație de alimentare cu energie electrică pentru circuitele de iluminat și forță, instalație de încălzire, instalație de apă-canal).

La încadrarea pentru valoarea de reconstructie s-a ținut cont atât de dimensiunile geometrice ale construcției (lungime, lățime, înălțime), la fiecare nivel în parte, cât și de numărul de nivele ale obiectivului.

Valoarea actualizată (de reconstructie) a activelor se determină in functie de caracteristicile intrinseci care conduc la incadrarea acestora in una din fisele Cataloagelor de Reevaluare recomandate de literatură de specialitate.

Gradul de depreciere (deteriorare) fizica.

Gradul de depreciere fizica a fost stabilit pe componente si s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- nivelul uzurii fizice a cladirii s-a orientat dupa Normativul P135/1999 avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999.

Deprecierea functionala – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadecvare functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice sau functionale.

Estimarea deprecierei se face in mod frecvent prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Estimarea valorii constructiilor prin metoda costurilor, se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similare in constructie.

Aceasta metoda reflecta faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie intre valoare si cost.

Ea se aplica pentru estimarea valorii de piata pentru :

- constructii noi sau aproape noi, care reprezinta de regula si cea mai buna utilizare a terenului;
- proprietati imobiliare cu vechime mai mare, daca exista suficiente date pentru estimarea deprecierei;
- constructii cu destinatie speciala, care nu se tranzactioneaza frecvent pe piata.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire(reconstructie) pentru constructii;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire (reconstruire).

Evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii cladirilor in cadrul abordarii pe cost, metoda costului de reconstructie net (CRN).

Costul de reconstructie net (CRN) este o metoda acceptabila ce conduce la obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata si a celor specializate, atunci cand informatiile relevante de piata sunt rare sau inexistente (conform SEV 100).

Evaluarea mijloacelor fixe, avand drept scop stabilirea valorii de impozitare la data evaluarii, s-a bazat pe:

- V_r – costul de reconstructie brut (valoarea de reconstructie actualizata);
- U – deprecierea (gradul de uzura) reala estimata la data evaluarii – (%).

Costul de Reconstructie Brut (CRB) se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune utilizarea "CATALOGELOR PENTRU REEVALUAREA CLADIRILOR SI

CONSTRUCTIILOR - ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe – 1964", publicate de Editura MATRIX ROM Bucuresti, Editia 1995 - (lei/mp TVA inclus).

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. S-a utilizat Normativul P 135/1999 elaborat de INCERC Bucuresti.

În Fisele următoare este prezentat detaliat calculul efectuat în vederea determinării valorii JUSTE pentru cladirile analizate prin utilizarea CATALOAGELOR mentionate anterior:

ANEXA GRILE CALCULUI utilizand CATALOAGELE PENTRU REEVALUAREA CLADIRILOR SI CONSTRUCTIILOR - ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964 publicate de Editura MATRIX ROM Bucuresti Editia 1995						
TIP CLADIRE		CLADIRE INDUSTRIALA ENERGETICA				
ADRESA		Mun. Suceava, Str. Traian Vuia, FN, jud. Suceava				
Denumire obiectiv		CLADIRE SECTIE DE REDRESARE				
Data PIF		1986				
Nr. inventar		1006				
Nr. pozitie cadastrala		58632-C1				
Deprecieri estimate %		Dfiz %	37.00%	Dfunc % + Dext%	=	0
A.	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI					
Amplasament	Zona mediana mun. Suceava, str. Traian Vuia					
Regim de înălțime	Parter					
Alte caracteristici specifice	Cladire energetica pentru statie de redresare/transformare					
Structura de rezistenta	Cadre de beton armat					
Fundația	Fundatie continua din beton armat					
Acoperis	Sarpanta lemn					
Învelitoare	Tabla zincata					
Închideri si compartimentari	Ziduri din caramida					
Tâmplărie (uși, ferestre)	Metalica					
Pardoseli	Beton sclivisit					
Finisaje interioare	Precare					
Finisaje exterioare	Precare					
Instalații	Electrice (iluminat si forta), apa-canal, termoficare retea municipala					
B.	SUPRAFETE/DIMENSIUNI					
Suprafata desfasurata Sd	259.00	mp				
Inaltime medie Hm	4.5	m				
C.	ELEMENTE DE CALCUL					

Catalog de reevaluare nr.		101	Fisa nr.	5	Cod	102.5
Varianta		1	Cladire STATIE REDRESARE/ TRANSFORMARE DE TIP INTERIOR			
CATALOAGE PENTRU REEVALUAREA CLADIRILOR SI CONSTRUCTIILOR - ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964 publicate de Editura MATRIX ROM Bucuresti, Editia 1995						
CATEGORII DE LUCRARI			TERMENI DE CORECTIE			
Constructii	1160	lei/mp	Total lei corectie = corectie lei/mpAdxSup.desfasurata			
Instalatii electrice	46	lei/mp	Pentru inst. Ventilatie	4	lei/mpAd	1,036
Instalatii de incalzire	31	lei/mp				
Instalatii sanitare	11					
TOTAL	1,248	lei/mp	TOTAL CORECTII	4		1,036
Elemente de calcul						
Vi =	1248	lei/mp	x	259,00	m	+ 1,036 324,268 lei
Ka =	30,514,602	cu TVA	coef de actualizare a preturilor (Expertiza tehnica nr. 162/Decembrie 2022)			
Va =	324,268	x	30,514,60	=	989,491	lei RON cu TVA
Valoarea actualizata (CRB fara TVA) :		=	831,505		LEI	
		GRB unitar	fara TVA =	3,210	lei/mp	
CALCULUL DEPRECIERII FIZICE NORMALE (Dfn):						
Data PIF = 1986						
Varsta efectiva a cladirii = 37 ani						
$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$						
Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:						
Varsta efectiva (Vef)-ani	37					
Deprecierea fizica normala (Dfn) =	34,00%	RON 282,712	deoarece:			
Interval de vechimea ani conform Tabel nr. 2, subgrupa (1.1.3): Stare tehnica "B", Mediu de folosinta "normal"	V1	35	ani			
	V2	40	ani			
Limitele in care se incadreaza gradul de uzura fizica normala	D1	32%				
	D2	37%				
Pondere subansambluri cf. Normativ P135/99						
1	Structura de rezistenta	50%	17,00%			
2	Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	22%	5,00%			
3	Finisaje	8%	5,00%			
4	Instalatii	20%	10,00%			
Total Dfiz		100%	37,00%			
Depreciere cumulata(functionala Dfunc + externa Dext)			0,00%			

CRN = CRB*(1 - Ufz/100)*(1 - Dfc/100)*(1 - Dec/100)							
Valoarea Justa a cladirii rezulta ca diferenta dintre Costul de Reconstructie Brut (CRB-fara TVA) si deprecierea estimata:							
CRN = CRB*(1 - Ufz/100)*(1 - Dfc/100)*(1 - Dec/100)				523,800	LEI	Valoare justa	
sau				105,900	EURO	409	E/MP
						2,022	LEI/MP

TABELUL NR. 2

Vechime (ani)	Centrale hidroelectrice, stații și posturi de transformare, stații de conexiune (1.1.3)			Centrale termoelectrice și nucleare-electrice în afară de: (1.1.4)			Clădirea reactorului (1.1.4.1)		
	Starea tehnică								
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	5	7	9
6	-	-	5	2	5	8	10	12	14
8	-	5	7	5	8	11	15	17	19
10	5	7	9	10	13	16	25	27	29
15	10	12	14	17	20	23	35	37	39
20	15	17	19	24	27	30	45	47	49
25	20	22	24	31	34	37	55	57	59
30	25	27	29	38	41	44	65	67	69
35	30	32	35	45	48	51	76	78	81
40	35	37	41	52	56	59	90	95	100
45	40	42	47	60	64	67	-	-	-
50	45	48	53	68	72	75	-	-	-
55	50	54	59	76	80	83	-	-	-
60	55	60	65	85	90	95	-	-	-
65	61	66	71	-	-	-	-	-	-
70	67	72	77	-	-	-	-	-	-
75	73	78	83	-	-	-	-	-	-
80	79	84	89	-	-	-	-	-	-
85	85	90	95	-	-	-	-	-	-



Buletin documentar EXPERTIZA TEHNICĂ 162

Editat de CET-R

DECEMBRIE 2022

COPYRIGHT 2019, CET-R – Certificat de înregistrare a mărcii nr. 128020 / 09.04.2013

Toate drepturile sunt rezervate. Este interzisă reproducerea integrală sau parțială a acestei publicații periodice, prin mijloace scrise sau electronice, fără aprobarea conducerei Corpului Experților Tehnici din România.

→ continuare **Tabel II**
**INDICI DE ACTUALIZARE pe TRIAM IV 2022 A VALORII CLĂDIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR SPECIALE PRIN
 METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE STABILITĂ PE BAZA CATALOAGELOR DE PREȚURI 1965**

PERIOADA	11/1965	11/1965	11/1965	11/1965	
	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	
	16 = 4,9462 lei	16 = 4,9449 lei	16 = 4,9144 lei	16 = 4,9207 lei	
0	115				
1	CLĂDIRI				
1.1	Industriale	28.505.009	29.343.664	30.152.769	30.514.662
1.2	Agricole	34.458.024	35.412.765	36.521.026	37.105.361
1.3A	Transport și telecomunicații civile	41.426.213	42.617.573	43.906.400	44.608.902
1.3B	Transport și telecomunicații cu caracter productiv	31.956.256	32.915.572	33.836.302	34.276.174
1.4A	Afaceri, comerț	37.938.637	39.015.577	40.288.100	41.013.156
1.4B	Depozitare	31.996.922	33.000.624	33.912.386	34.353.247
1.5A	Locuințe	48.363.507	49.786.049	51.408.329	51.333.679
1.5B	Învățământ, știință, cultură și artă	36.389.972	37.317.491	38.515.573	39.170.335
1.5C	Creșterea sănătății, asistență socială, cultură fizică, agrement	34.623.737	35.593.202	36.732.184	37.393.363
1.5D	Administrative	38.730.088	39.814.530	41.088.593	41.823.190
2	CONSTRUCȚII SPECIALE				
2.1	Industriale	27.334.298	28.246.996	29.014.221	29.323.277
2.2	Agricole	29.582.365	30.440.254	31.414.342	31.979.800
2.3	Hidrotehnice	33.555.511	34.944.824	35.454.350	35.454.350
2.4	Transport și telecomunicații	33.754.877	35.105.072	35.666.753	36.573.753
2.5	Depozitare și comerț	27.471.341	28.322.953	29.087.673	29.465.813
2.6	Transportul an. electrice	29.995.164	30.815.029	31.852.585	32.457.784
2.7	Alimentare cu apă, canalizare și imb. funciare	35.515.607	36.715.860	37.494.037	37.756.495
2.8	Transport și distribuția petrolului, gazelor, Echidelor industriale, aerului comprimat și pentru rafinare	36.782.892	37.811.612	40.233.096	40.922.359
2.9	Alte construcții speciale	27.699.110	28.414.685	29.355.875	29.914.821

Precizări: indicii conțin TVA 19%

 Colectivul tehnic de elaborare al indicilor:
 - ing. Mircea Lazăr

5.3.2. Evaluarea terenurilor

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

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

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

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

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

27

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 Anexa Comparabile).

Grila de piata este prezentata mai jos.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **B** (are cea mai mica ajustare totala bruta de 15%).

Data raport: 16.05.2023	
Curs BNR 1Euro = 4.9462	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Traian Vuia, FN
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Traian Vuia
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	813.00
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	24 m
Raport laturi:	1.41
Topografie:	Plan
Alte elemente	Constructie pe teren
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN							
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta			
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.storia.ro	lajumatate.ro			
Preț de oferta/vanzare €	▶	47,000	▶	360,000	▶	48,500	
Preț de oferta/vanzare €/mp	▶	83.93	▶	150.00	▶	81.26	
Suprafata teren mp	▶	560	▶	2,400	▶	500	
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Traian Vuia	Suceava, zona serpentine Traian Vuia	Suceava, str. Traian Vuia, intersectie cu Calea Unirii	Suceava, zona Harbarie/serpentine Traian Vuia			
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata			
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii			
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan			
Suprafata (mp):	813	▶	560	▶	2,400	▶	500
Front stradal:	24.00 m	▶	14 m	▶	20 m	▶	15 m
Raport laturi:	1.41		2.86		6.00		2.22
Topografie:	Plan		plan/panta		plan		plan
Alte elemente	Constructie pe teren		fara		fara		fara

		A	B	C
Suprafata (mp):	813	560	2,400	500
Pret oferta/vanzare €/mp		84	150	81
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustari	%	-10%	-20%	-10%
	Abs	-8	-30	-8
Pret ajustat €		76	120	73
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		76	120	73
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		76	120	73
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		76	120	73
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		76	120	73
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		76	120	73
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Traian Vuia	Suceava, zona serpentine Traian Vuia	Suceava, str. Traian Vuia, intersectie cu Calea Unirii	Suceava, zona Harbarie/ serpentine Traian Vuia
Ajustari	%	10%	0%	10%
	Abs	12.00	0.00	7
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0

Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Suprafata (mp):	813	560	2,400	500
Ajustari	%	-3%	10%	-3%
	Abs	-2	12	-2
Front stradal:	24.00 m	14	20	15
Raport laturi:	1.41	2.86	6.00	2.22
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan/panta	plan	plan
Ajustari	%	5%	0%	0%
	Abs	4	0	0
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-4	-6	-4
Pret ajustat €				
Ajustare totală netă €		10	6	1
Ajustare totală netă (%)		13%	5%	2%
Ajustare totală brută €		22	18	13
Ajustare totală brută (%)		28.89%	15.00%	18.00%
Numar ajustari		4	2	3
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B				

Capitolul 6

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

6.1. Reconcilierea rezultatelor si alegerea valorii finale

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 judecări corecte.

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

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

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

Abordarea prin piata/cost 208.300 Euro

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

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

6.2. Opinia evaluatorului

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 justa a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe pentru teren, respectiv prin cost pentru cladiri la :

1.030.300 Lei echivalent a 208.300 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;

- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

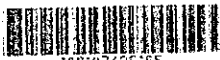
Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Responsabil lucrare,
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Constantin Pirvulescu**





Anexa 2 – Documente



Incheiere Nr. 9499 / 07-02-2023



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

Dosarul nr. 9499 / 07-02-2023

INCHEIERE Nr. 9499

Inspector: GEORGE CONSTANTINOVICI
Registrator: ALINA-NICOLETA BOLOHAN MĂRIAN
Asistent registrator: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.90436/27-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.2714/25-01-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;
- Act Administrativ nr.26-HCL/30-01-2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 35786, inscris in cartea funciara 35786 UAT Suceava avand proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.3 din cartea funciara 35786 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

ANDRONIC MIHAI
MUNICIPIUL SUCEAVA

*1 Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutionării:
17-02-2023

Registrator,
ALINA-NICOLETA BOLOHAN
MĂRIAN
Inspector
GEORGE CONSTANTINOVICI

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU
Marinela-Carmen
Ivascu

*1 Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

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

ANCP
**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35786 Suceava

 Nr. cartea: 9499
 Zua: 07
 Luna: 02
 Anul: 2023

A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Traian Vuia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Teren împrejmuit imprejmuit de gard cu fundatie

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35786-C1	Loc. Suceava, Str. Traian Vuia, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 259 mp; b. construita destasurata: 259 mp; Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire sectie de redresare, P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35486 / 01/11/2010 Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 3553, din 29/10/2010 emis de BNP Atanasoaei Petru.	A2
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) MUNICIPIUL SUCEAVA	
9499 / 07/02/2023 Act Administrativ nr. 90436, din 27/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 2714, din nr. 26-HCL, din 30/01/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA; Act Administrativ nr. 25/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA;	A1.1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3 1) MUNICIPIUL SUCEAVA , CIF:4244792, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciara Nr. 35786 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

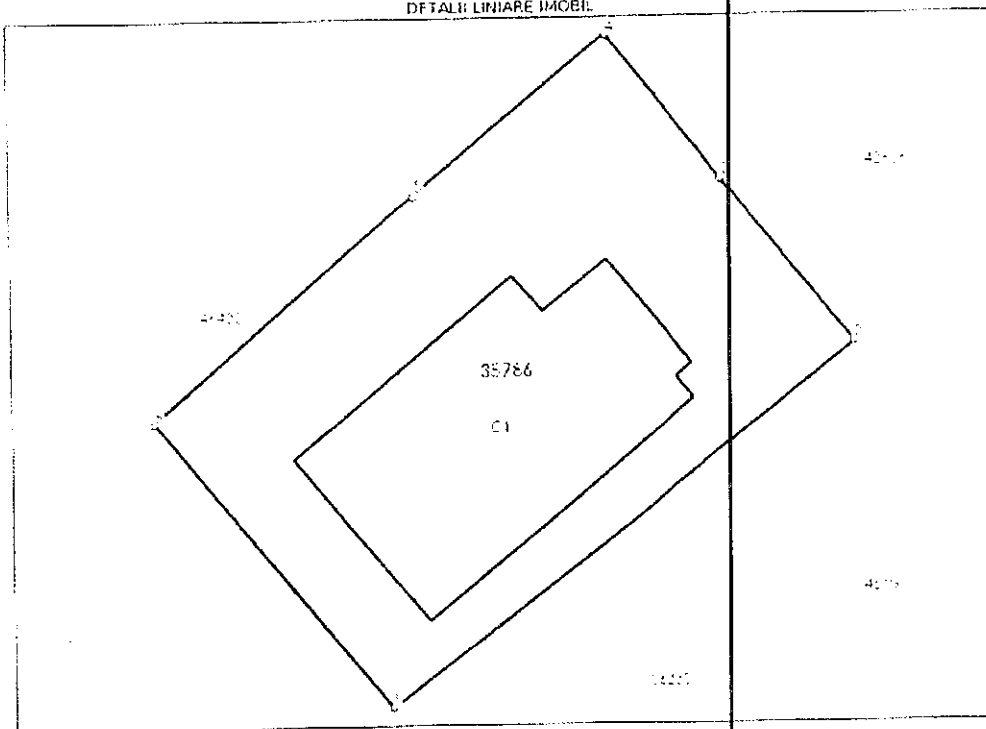
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
35786	Din acte: 810 Masurata: 813	Inprezuit de gara cu fundatie

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra-tilari	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
I	curti constructii	DA	813	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	35786-C1	constructii industriale si edilitare	259	Cu acte	S. construita la sol: 259 mp; S. construita desfasurata: 59 mp. Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire sectie de redresare, P

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	35.26
2	3	12.557



Carte Funciară Nr. 35786 Comuna: Oras/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	11.139
4	5	14.852
5	6	20.528
6	1	22.21

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
17-02-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARINELA CARMELINA IVASCU
 Ivascu

(data și semnătura)

Referent,

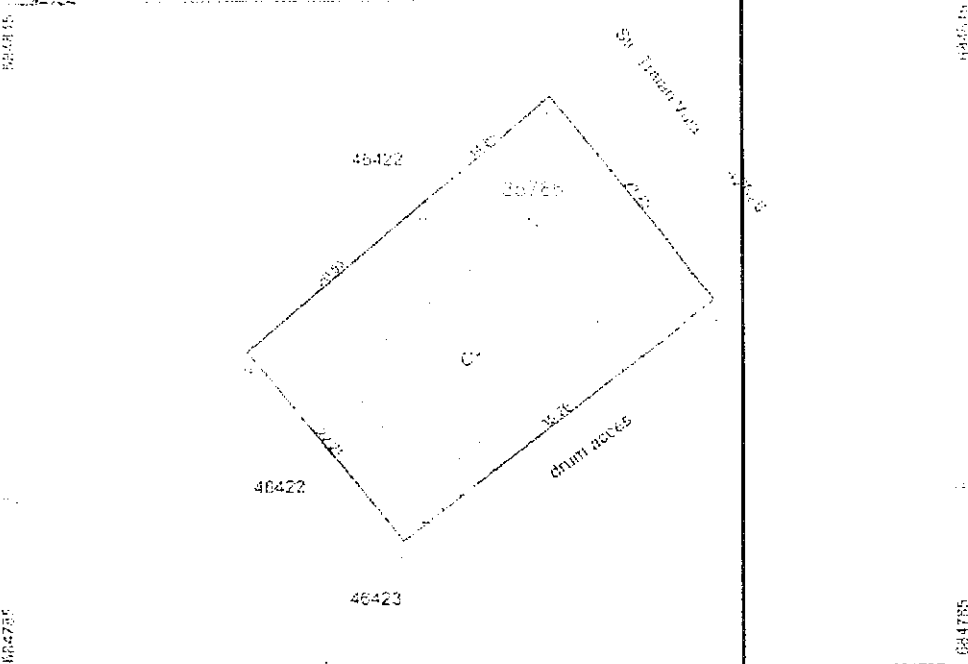
(data și semnătura)

Proiect nr. 1, sa la reglement

Plan de amplasament si delimitare a mobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
594786	813 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Traian Vuia, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
594786		Suceava



A. Date referitoare la teren			594787
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cr	813	Suprafata de gard sau fundata
Total		813	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita (mp)	Mentuni
Cr	CrC	259	Suprafata construita desfasurata = 259 mp Cladire si teren de redresare, P
Total		259	

Suprafata totala masurata a imobilului = 813 mp
 Suprafata din act = 813 mp

Executant: Andronic MIHA
 Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si
 atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si stampila

MIHA
 ANDRONIC
 Data: 09.09.2023

9499/2023
 Sistemă BCPI

George Constantinovici Semnat digital de
 George Constantinovici

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între: **DUMITRESCU VALENTIN – SPIRIDON**, domiciliat în Suceava, str. Oituz nr. 38, sc. A, ap. 15, județul Suceava, în calitate de vânzător și **MUNICIPIUL SUCEAVA** cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, județul Suceava, CIF 4244792 prin **LUNGU IOAN** – primar, reprezentat de **VASILIU ANA – MIHAELA**, domiciliată în Suceava, str. Putna nr. 14A, bl. B9, sc. A, et. 3, ap. 11, județul Suceava, în baza delegației nr. 33856/29.10.2010 în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract de vânzare – cumpărare: -----

Eu, **DUMITRESCU VALENTIN – SPIRIDON VÂND MUNICIPIULUI SUCEAVA** prin **LUNGU IOAN** – primar reprezentat de **VASILIU ANA – MIHAELA**, imobilul constând din **suprafața de 810 mp teren situat în Suceava, strada Traian Vuia, județul Suceava** identic cu imobilul cu număr cadastral 35786 compus din parcela nr. 1 curți, construcții înscris în cartea funciară nr. 35786 a comunei cadastrale Suceava, dobândit în baza titlului de proprietate nr. 3695/16.02.2010 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Suceava. -----

Prețul vânzării este de 252.200 lei (două sute cincizeci și două mii două sute lei) exclusiv TVA și obligațiile față de mediu, care se achită integral de către cumpărător vânzătorului cu ordinul de plată nr. 5 în contul nr. RO93CRDZ026A104160485001 deschis la MKB ROMEXTERRA BANK SA – Sucursala Suceava, la semnarea prezentului contract. -----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că am luat cunoștință de prevederile legii privind combaterea evaziunii fiscale. -----

Imobilul se vinde liber de sarcini și declar că nu a fost scos din circuitul civil, în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, garantând pe cumpărător contra oricăror evicțiuni totale sau parțiale. -----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act. -----

Consimt la intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului, astfel cum s-a prevăzut în acest act, lucrările de publicitate imobiliară fiind în sarcina notarului public. -----

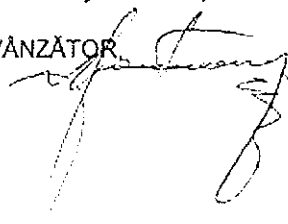
Impozitele și taxele aferente imobilului sunt achitate la zi, iar de la această dată privesc pe cumpărător, care suportă și taxele perfectării actului. -----

MUNICIPIUL SUCEAVA prin **LUNGU IOAN** – primar reprezentat de **VASILIU ANA – MIHAELA**, cumpără de la **DUMITRESCU VALENTIN – SPIRIDON**, imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în acest act. Știu că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, cunosc proveniența lui, înțelegând ca municipiul să-l dobândească în acest fel. -----

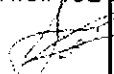
Noi, **DUMITRESCU VALENTIN – SPIRIDON** și **VASILIU ANA – MIHAELA** declarăm că am citit în întregime conținutul prezentului contract, pe care îl înțelegem, ni-l asumăm și îl semnăm. -----

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public **PETRU ATĂNĂSOAEI**, azi, data autentificării, în șase exemplare din care cinci s-au eliberat părților. -----

VÂNZĂTOR



CUMPĂRĂTOR,
MUNICIPIUL SUCEAVA





ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC PETRU ATĂNĂSOAEI
Suceava, Aleea Trandafirilor nr.12, județul Suceava
Operator de date cu caracter personal nr. 3787

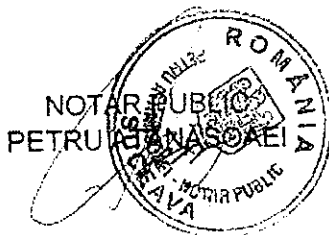
ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1665
Data: 29.10.2010

În fața mea, PETRU ATĂNĂSOAEI, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat
1. DUMITRESCU VALENTIN – SPIRIDON, domiciliat în Suceava, str. Oituz nr. 39, sc. A, ap. 15, județul Suceava, identificat cu buletinul de identitate seria BG nr. 954550/1992 eliberat de Poliția Suceava (CNP 1480226334991);
2. VASILIU ANA – MIHAELA, domiciliată în Suceava, str. Putna nr. 14A, bl. B9, sc. A, et. 3, ap. 11, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria SV nr. 590830/2009 eliberată de SPCLEP Suceava (CNP 2751016335023),

care după ce au citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul articolului 8 litera b din Legea nr. 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

S-a taxat cu Lei 7.044 impozit cu bon fiscal nr. _____
S-a taxat cu Lei 3.000 onorariu cu bon fiscal nr. _____
S-a taxat cu Lei 1.261 taxă cadastru 2.3.1 cu bon fiscal nr. _____



Anexa nr. 1
la actul adițional nr. 16 la Contractul de delegare a gestiunii
serviciului de transport public local de persoane prin curse regulate în
Municipiul Suceava nr. 2278/28.02.2018

Anexa 4.1 – Bunuri de Retur

Bunuri de retur sunt bunurile concesionate de către Autoritatea Contractantă către Operator în scopul executării Contractului, bunurile de natura domeniului public nou create sau existente și modernizate/dezvoltate cu subvenții pentru investiții de la bugetul local sau de stat, precum și cele realizate de Operator în conformitate cu Programul de investiții și care, la încetarea Contractului, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, Autorității Contractante;

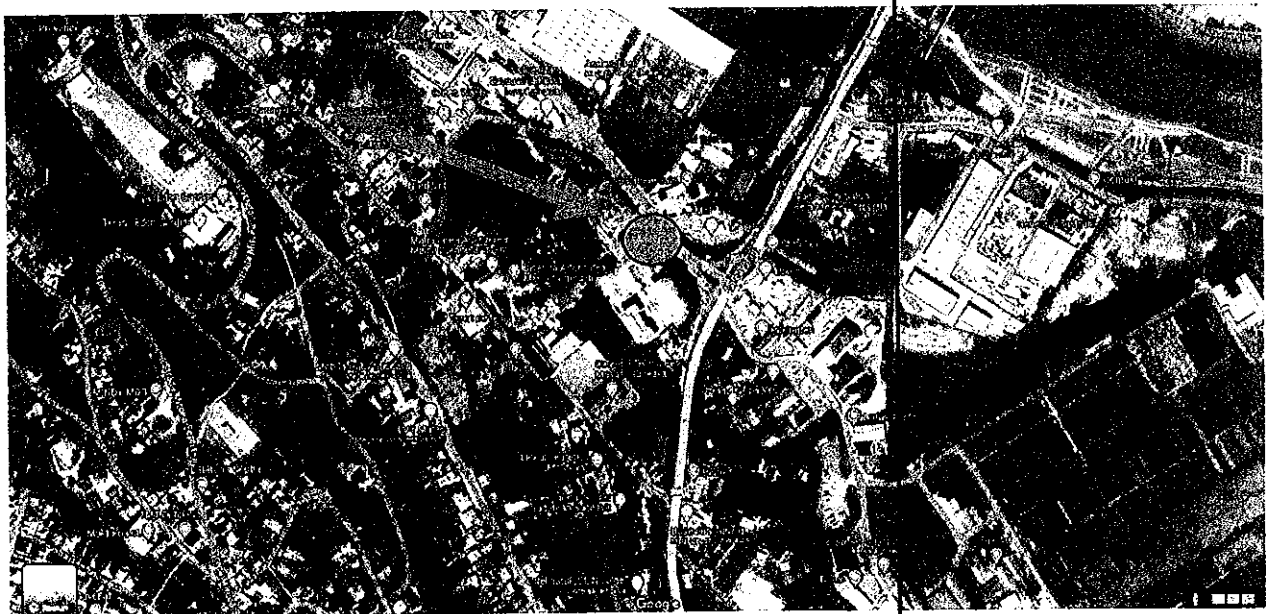
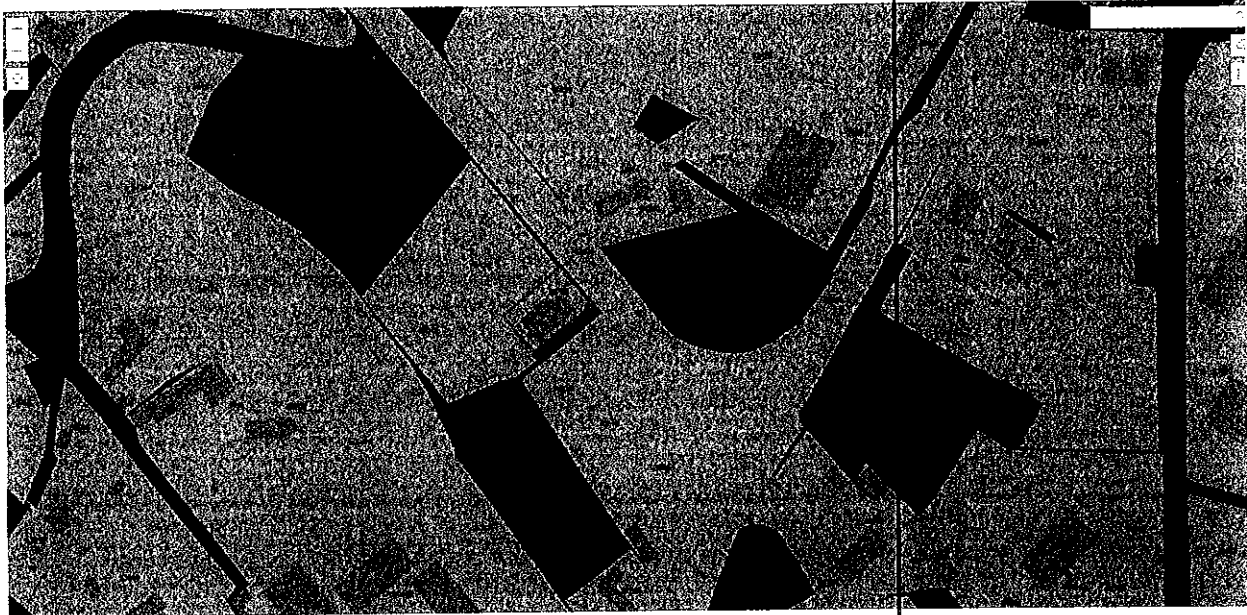
4.1.1 Bunuri Concesionate

Nr. crt.	Clasificare	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar
1.	1.3.1	CLADIRE SECȚIE DE REDRESARE	0001006
2.	1.7.1.3	LES 20KM ALIM.ST CU ENERGIE	0002038
3.	1.3.4.2	REȚELE ELECTRICE	0002049
4.	1.6.3.2	AMENAJARE CAP LINIE OBCINI	0002051
5.	1.7.1.3	CABLE DE CURENT CONT ET 2TR	0002054
6.	1.6.3.1	IMPREJMUIRE SUBST RED.OBCINI	0002056
7.	1.6.3.2	AMENAJARE CAP LINIE GARA SUCEAVA NORD	0002057
8.	1.6.3.2	GARD SUBSTAȚIE	0002062
9.	1.4.5.1	FILTRU STAȚIE CU CELULE	0003154
10.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DEO (VNEPS09D100300841)	0002466
11.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DFC (VNEPS09D100300842)	0002467
12.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DEK (VNEPS09D100300843)	0002468
13.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DFB (VNEPS09D100300844)	0002469
14.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 UMS (VNEPS09D100300847)	0002472
15.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DEW (VNEPS09D100300850)	0002473
16.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DEZ (VNEPS09D100300852)	0002474
17.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DES (VNEPS09D100300855)	0002475
18.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DEV (VNEPS09D100300858)	0002477
19.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 DET (VNEPS09D100300862)	0002478
20.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 URE (VNEPS09D100301377)	0002483
21.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 UMP (VNEPS09D100301387)	0002485
22.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 UOK (VNEPS09D100301327)	0002486
23.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 URA (VNEPS09D100301365)	0002487
24.	2.3.5.3	AUTOBUZ SV 12 URI (VNEPS09D100301366)	0002489

Anexa 2 – Harta localizare proprietate Parcela cu nr. cad. 35786/UAT Suceava

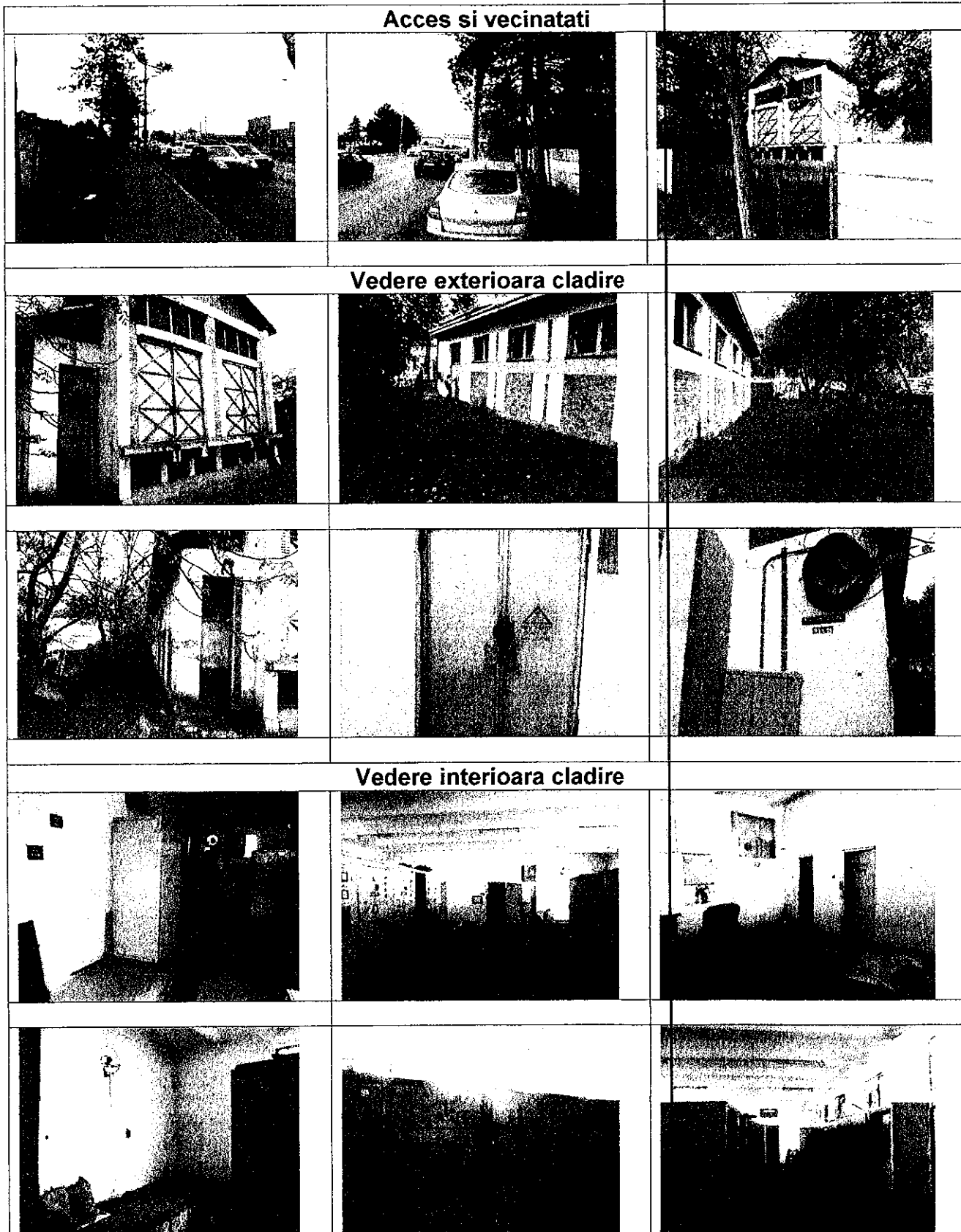
Sursa: Imobile eTerra - Public (ancpi.ro)

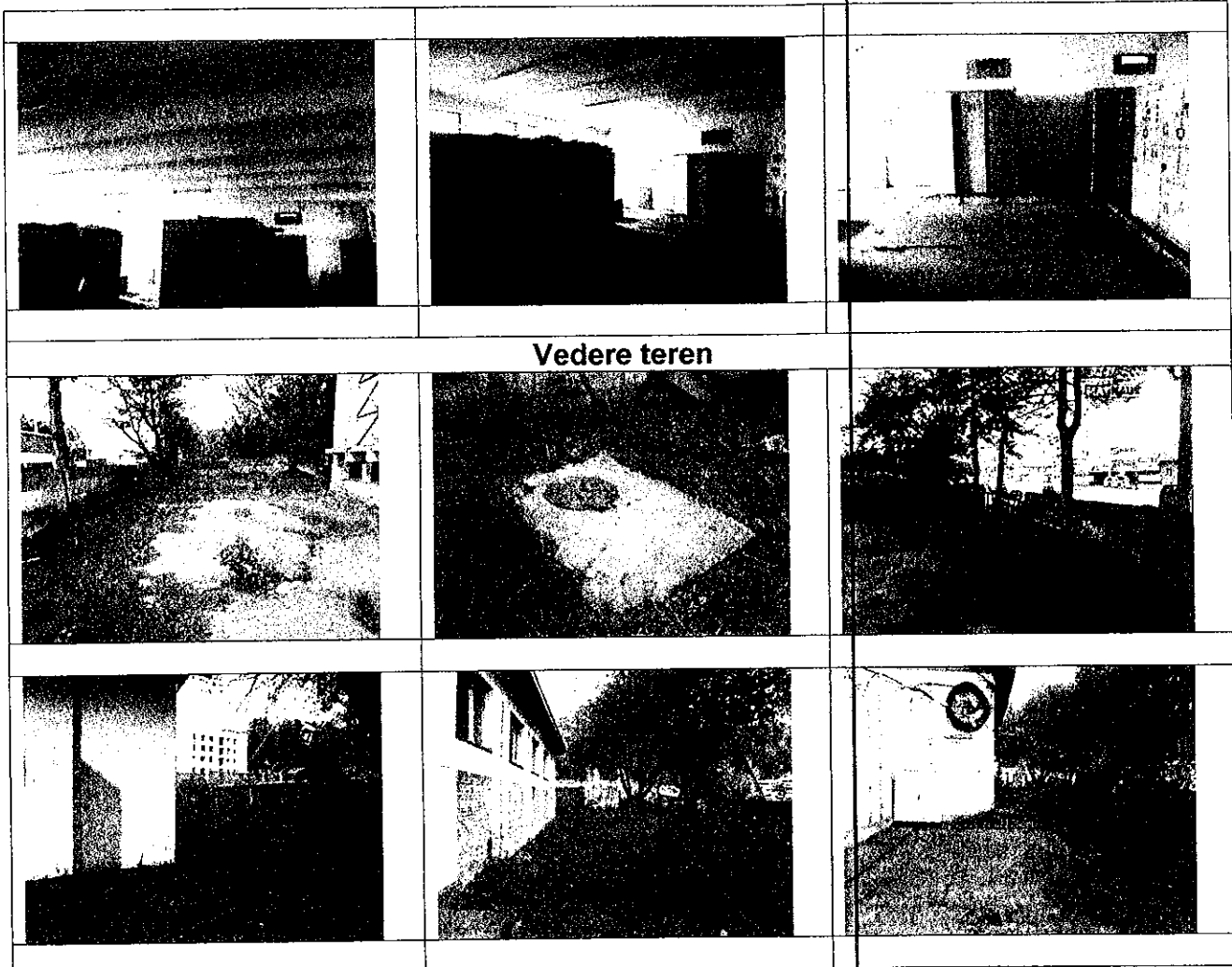
<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>





Anexa 3 – Documentar foto





Anexa nr. 4

COMPARABILE TEREN str. Traian Vuia Suceava

Comparabila A



The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The main image is a photograph of a plot of land with a white van parked on it. The listing title is "Teren intravilan de 560 mp, investitie ,zona Serpentine". The price is listed as 47,000 €. The agent is identified as BLITZ, agent nr. 95857TV. The listing includes a "Propune un preț" button and a "Folosește calculatorul de credite" button. The estimated rate is 1,385 RON/lună, the amount is 34,898 RON (15%), and the period is 50 ani.

Prezentare generală

Suprafață **560 m²**

Tip teren Intravilan cc

Locatie zona serpentine Traian Vuia

Dimensiuni 560 mp

Tip vânzător **agenție**

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren de 560 mp , situat într-o zona de case , cu acces la strada asfaltata, avand toate utilitatile in zona, front stradal 14 ml.Terenul este situat într o zona de restrictie care o sa aprobe P.U.Z fiind recomandat pentru investitie! Va asteptam la vizionare! BLITZ 95857TV

<https://www.storia.ro/to/oferta/teren-intravilan-de-560-mp-investitie-zona-serpentine-IDtWIA.html>

Comparabila B

Home > Terenuri de vanzare > Suceava > office@imobiliarsuceavapremium.ro 0727.817.187

IMOBILIARE SUCEAVA
 Agentie Imobiliara Suceava

Login Selectati limba

Teren 2400 mp in oras!



1.1 Descriere teren

Teren 2400 mp - in oras!

La intersectia Bulevardului Calea Unirii cu strada Traian Vuia!

Deschidere atat la bulevard cat si la strada Traian Vuia – front strada de cca 20 ml!

Toate utilitatile! Apa, gaz metan, curent, canalizare!

Ideal pentru constructii imobile cu mai multe etaje gen bloc de locuinte, birouri, centru comercial, reprezentanta, etc...!

Pret: 360000 euro!

Detalii: 0727817187

ID intern: APH234.

<https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-suceava-234.html>

Imobiliare Premium
 0727817187

Contacteaza agentul

Nume *

Telefon *

E-mail *

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID
 APH234

Comparabila C

romimo.ro

Casa anunturi Contul meu

Totă județea Toate categoriile

Vand teren 500 mp zona serpentine mircea septilici 48 500 EUR negociabil

0745433306

Descriere

Teren 500 mp zona serpentine Suceava, str. Mircea Septilici zona Harbarie, deschidere 15 ml la drum, utilitati complete in zona, pretabil casa , afacere pret negociabil 48 500 mii euro, relatii la telefon.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/dc-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-500-mp-zona-serpentine-mircea-septilici/6318667561547952128i186677c11g56.html>

Comparabila D

storia Anunturi - Ansambluri rezidențiale - Companii - Blog - Credite - Carticica de Iniste Contul meu

BLITZ Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Teren intravilan 7384mp zona Traian Vuia



Teren intravilan, 7384mp, zona Traian Vuia **600 000 €**

81 Cimi

[Propune un pret](#)

Rata esti metoda: 17.652 RON /luna Avans: 445.500 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 Ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

BLITZ Agente

330

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață **7.384 m²**
 Tip teren intravilan cc
 Locatie zona Traian Vuia
 Dimensiuni 7.384 mp
 Tip vânzător **agenție**

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren intravilan de 7384mp in zona Traian Vuia , situat la un drum principal. Dispune de toate utilitatile la frontul Terenului. Frontul este de 20m. Pentru vizionare nu ezitati sa ne contactati. BLITZ 110398TV

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-7384mp-zona-traian-vuia-IDwhih>

Comparabila E



Autentificare

Creare Cont



Terenuri din:

Judetul Suceava

Suceava

Gura Humorului

Scheta

Vatra Dornei

Moara

Ipotesti

Saru Dornei

Campulung Moldovenesc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter



Teren intravilan-2504 mp in Suceava / Calea Unirii

📍 Suceava, Suceava

169.900 EUR



Salvează anunțul



Emilian Ditu



📍 SALVEAZA ANUNTUL



Solutii Automatizate Depozite

Contactati-ne >

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan în suprafață de 2.504 mp în incinta fostului Abator din Burdujeni, lângă Tipografia Lidana.

Terenul, are actele la zi și este la numai 50 m de strada principală.

Terenul are două fronturi stradale, unul de 67 m, iar celălalt de 38 m la o stradă secundară care este pietruită.

Proprietatea este racordată la utilitățile orașului: gaz, apă, canalizare, curent.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-2504-mp-in-suceava-calea-unirii-14621638.html>