



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 36898 din CF 36898 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Viena, nr. 27 sc. A, cartier Europa- zona Tătărași, către domnul Apetrei Sebastian, proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 27677 din 20.07.2023, raportul de specialitate înregistrat la nr. 27678 din 20.07.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 22848 din 16.06.2023;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 36898 din CF 36898 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Viena, nr. 27, sc. A, cartier Europa (Tătărași), proprietarului imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

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

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 83.800 lei respectiv 16.900 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

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

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

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

INITIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VĂIDEANU





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 762 din 30.07.2023

REFERAT DE APROBARE

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

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

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

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 22848 din 16.06.2023, a domnului Apetrei Sebastian care, în calitate de proprietar al unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Europa (Tătărași), str. Viena, nr. 27, sc. A, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 83.800 lei respectiv 16.900 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 2768 din 20.01.2023

RAPORT de specialitate



Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 22848 din 16.06.2023 domnul Apetrei Sebastian, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea unei parcele de teren situată în Suceava, cartier Europa (Dealul Tătărași), str. Viena, nr. 27, sc. A.

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

Prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2 din 25.05.2016, domnul Apetrei Sebastian devine proprietar al imobilul constând din una casă de locuit C1 cu nr. cadastral 36898-C1 situată în municipiul Suceava str. Viena, nr. 27, sc. A, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp aflat în folosința gratuită în baza contractului de acordare a dreptului de folosință gratuită nr. 10304 din 9.04.2013 eliberat de Primăria municipiului Suceava, având nr. cadastral 36898 înscris în CF 36898 Suceava.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

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

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

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 83.800 lei respectiv 16.900, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

Una Cășoalea
Una Cășoalea

Abn. Tătărușeni

Tomuș P. No. 2.

22848

Se știe că Apotecă Seștelea,
deplasată în Seștelea, Str. Vitea 274
nu și opusarea a încălțării femeilor de
Bosnia, str. Sest în folosirea gradului
confirma Cignă 15/2013

Anunț următoarele documente:

- extras de carte funcară 36598
- copie contract 10306/0904.2013
- proces verbal de finalizare a

Lucru Nr 10740/2505.2016

- cert. fiscal al. muncitorilor strădă,
- copie după C. I.
- și nu în muncă,



NR: 22848
DATA: 16/06/2023
COD: 1959E
NULL

Li

16.06.2023

TELEFON 0241/35111

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Str. Viena, nr. 27, sc. A (Cartier Europa), jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 20 Iunie 2023

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



- Iunie 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 Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan “curți-construcții”) la data de 20.06.2023 pentru un curs BNR de 4,9596 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
CONT 211.1 - Terenuri		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, Str. Viena, nr. 27, sc. A (Cartier Europa), jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan (categoria de folosinta curti-construcții) in suprafata de 300 mp		83.800	16.900

NOTA:

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

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

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

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

3. Scopul evaluarii

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

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 300 mp amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Str. Viena, nr. 27, sc. A (Cartier Europa) - zona periferica a Mun. Suceava, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2022, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

6. Data evaluarii

20.06.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 20.06.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/propietarului..

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, 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 imobilului 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/propietar.

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

8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Implementare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate cum ar fi :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

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

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare 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, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

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

La data 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 efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare,

decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie (categoria de folosinta) curti-constructii, in suprafata de 300 mp.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, dobandita prin Lege, cota actuala 1/1. La dispozitia evaluatorului au fost puse urmatoarele documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. cerere 42504/15.06.2023, CF 36898/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Mentionam faptul ca terenul analizat este o parcela curti-constructii pe care este edificata o locuinta tip duplex.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren intravilan cu categoria de folosinta „curti-constructii”.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Europa – pe partea stanga caii de acces – str. Viena, care se racordeaza in cca. 100 ml la str. Paris.



- Strada: Cu acces direct din Str. Viena, nr. 27, sc. A (Cartier Europa) - balastata, cu doua sensuri de mers.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

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

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona periferica a mun. Suceava, in Cartierul "EUROPA".

Vecinatati:

- CMJ Suceava;
- Zona de agrement "Tatarasi";
- Cartierul "Europa";
- SC MOTOR CENTER SRL Suceava, etc.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (teren construit partial in suprafata totala de 300 mp).
- 3.2 Geografia Terenul este panta usoara cu forma neregulata (adiacent Str. Viena, (Cartier Europa).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – cu front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este neregulata.
- La N – teren dom. privat;
 - L a S - str. Viena;
 - La E – teren dom. privat;
 - L a V - teren dom. privat.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (curti-constructii) pe care era edificata o locuinta de tip duplex.

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

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

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara periferica a mun. Suceava – cart. Europa, zona mediana.

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

3.3 Analiza si previziunea cererii

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

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 86 - 244 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Analiza de piata teren zona TATARASI Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-exterior-sud-suceava-378.html	Suceava, median str. Stefan Dracinschi	112000	459	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	17	244.01
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/central/teren-constructii-de-vanzare-XV040355P	Suceava, zona Tatarasi, str. Emil Cioran	60000	700	Apa, Curent electric	10	85.71
https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-central-suceava-562982.html	Suceava, zona Tatarasi	60000	500	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii	17	120.00
				Media		150
				Minim		86
				Maxim		244

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

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

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

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare, dar anii 2021-2023 piata va cunoaste "turbulente" secventiale care depend in principal de criza economica actuala.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia

de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 67,80%).

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

16.900 euro echivalent a 83.800 lei

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

16.900 euro

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

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

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

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

16.900 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

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



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

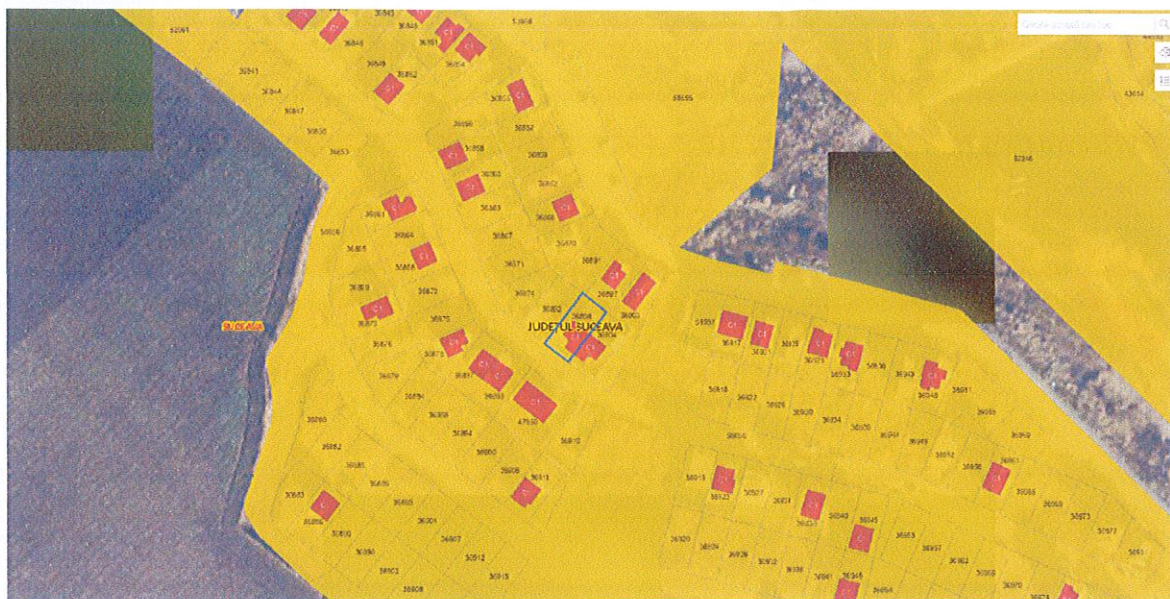
trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

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

Anexa 2 – Harta amplasament proprietate



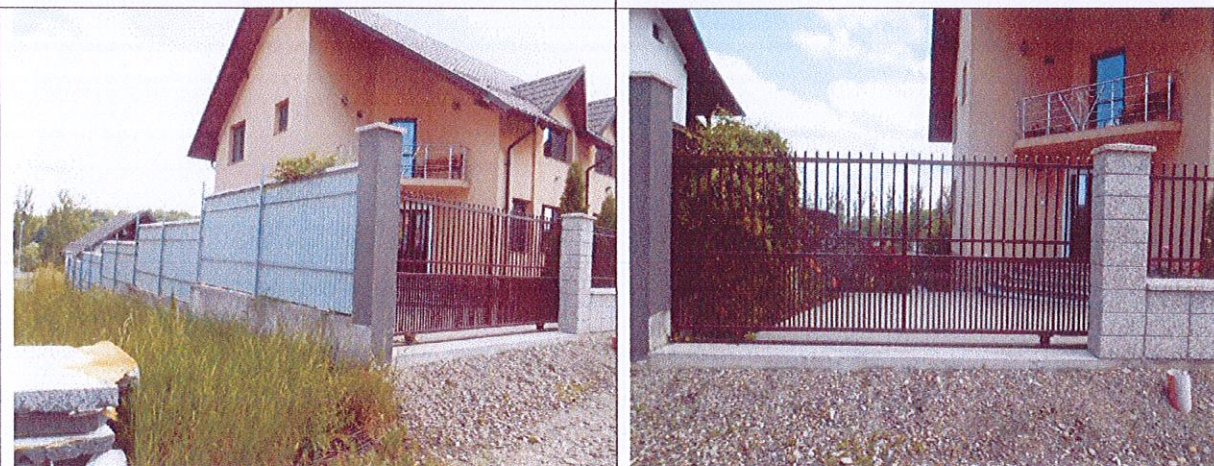
Nr. cad. Parcela 36898/UAT Suceava



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

Anexa 3 – Documentar foto

Vecinatati si acces

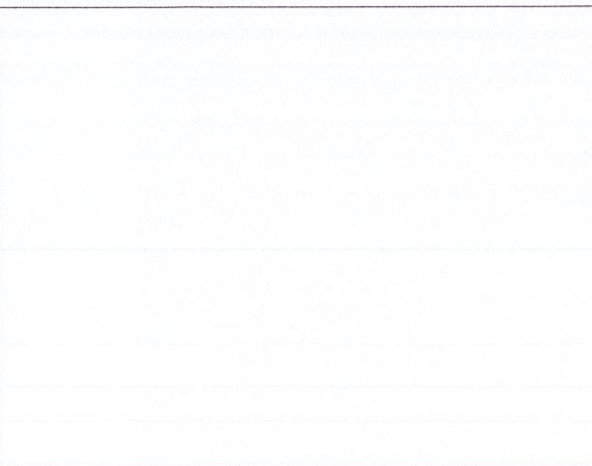
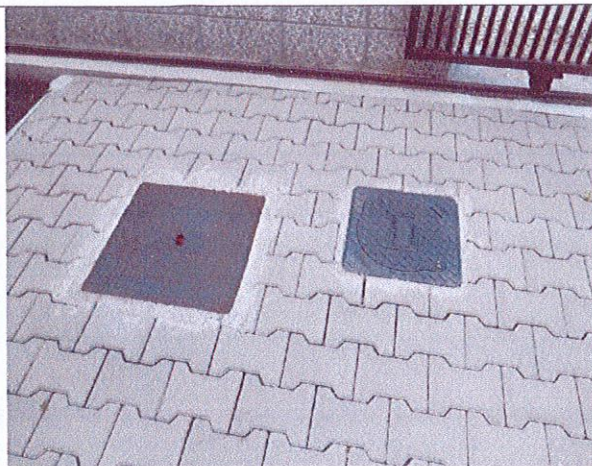


Vedere teren



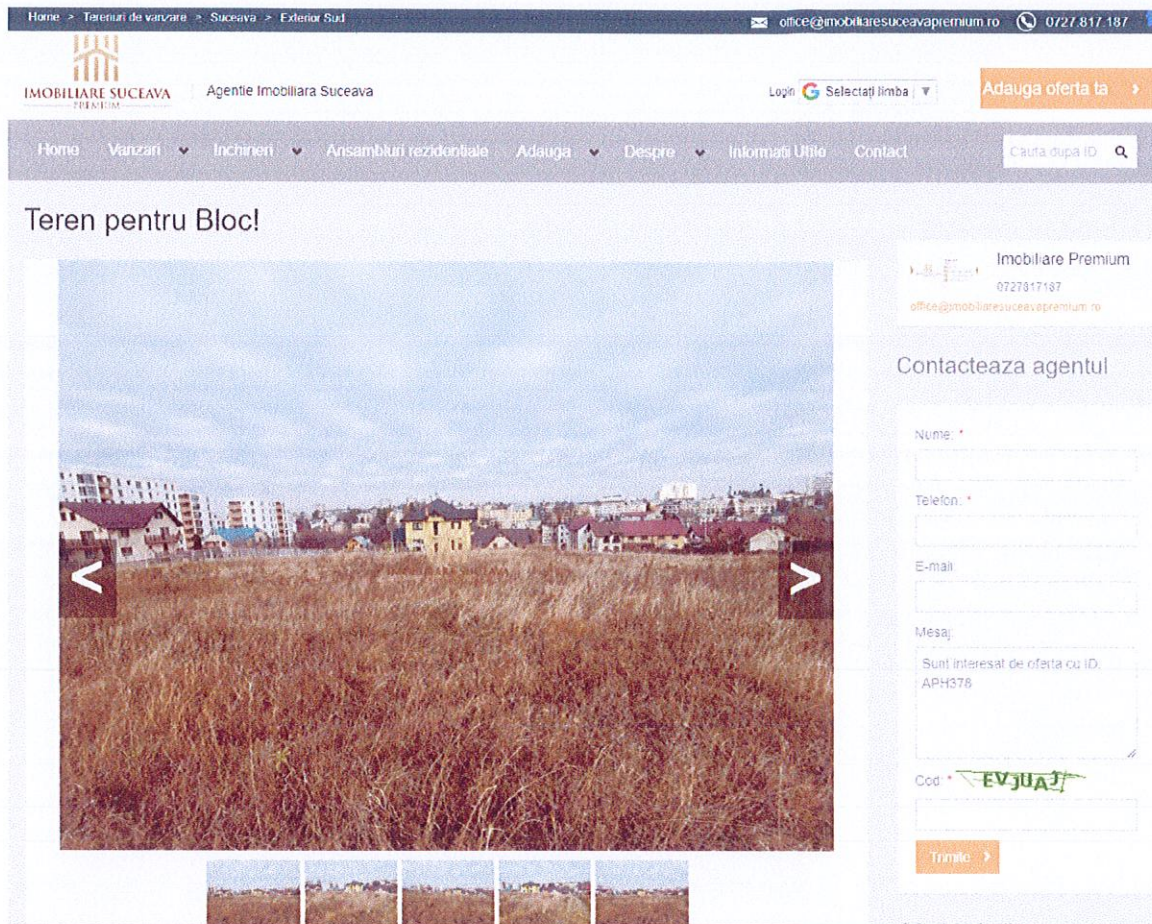


Bransament apa-canal si electricitate



Anexa 4 – Comparabile teren

Comparabila A



Home > Terenuri de vanzare > Suceava > Exterior Sud

office@imobiliare suceava premium.ro 0727 817 187

IMOBILIARE SUCEAVA PREMIUM Agente Imobiliara Suceava

Login Selectati limba

Adauga oferta ta

Home Vanzari Inchirieri Ansambluri rezidentiale Aduaga Despre Informatii Utilita Contact

Cauta dupa ID

Teren pentru Bloc!

Imobiliare Premium
0727817187
office@imobiliare suceava premium.ro

Contacteaza agentul

Nume *

Telefon *

E-mail

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID:
APH378

Cod EVJUAJ

Trimite

Descriere teren

Teren pentru Bloc!

Pentru un bloc mai...mic!

Exista un Certificat de Urbanism scos!

Pe Tatarasi!

Suprafata teren: 459 mp;

Deschidere la drum:17,14 ml.

Utilitati: apa, gaz, curent, canalizare!

Pret: 112000 euro!

Detalii: 0727817187

ID intern: APH378.

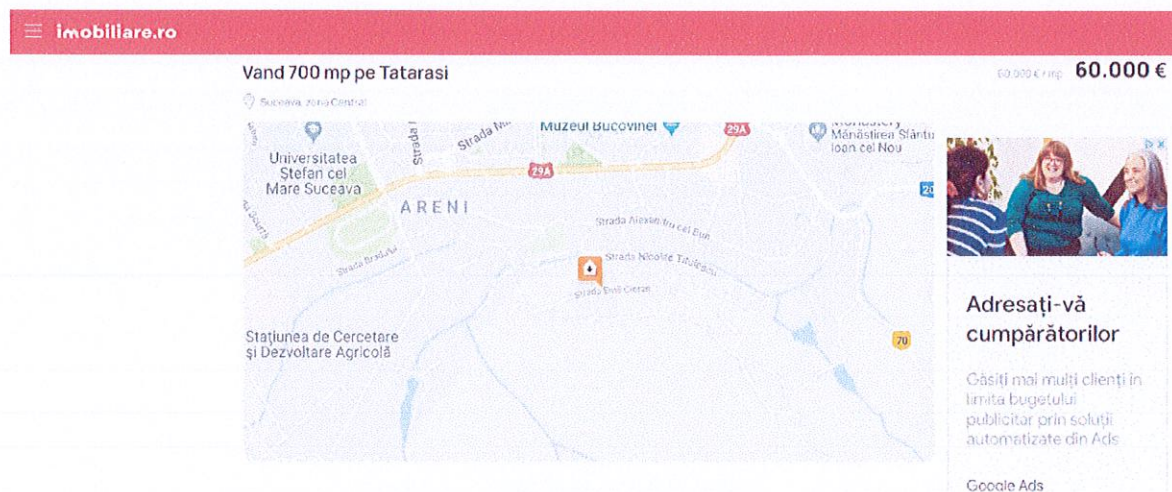
ID Oferta: APH378

Pret Vanzare: € 112,000

Zona:	Exterior Sud
Suprafata:	459 mp
Reper:	Tatarasi
Fronturi:	1
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	17.14 ml
Tip teren:	Construibil
Acces teren:	Auto, Pietonal
Pretabil:	Bloc, Case / vile
Actualizat la:	9 Mai 2023
Numar de afisari:	821

<https://www.imobiliarsuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-exterior-sud-suceava-378.html>

Comparabila B



Vand 700 mp pe Tatarasi 60.000 € / mp **60.000 €**

Suceava, zona Central

Universitatea Stefan cel Mare Suceava

ARENI

Muzeul Bucovinei

Strada Nicolae Traian

Strada Emil Cioran

Strada Alexei Iru cal Eup

Strada Bradu

Strada I

Strada M...

Strada

Statiunea de Cercetare și Dezvoltare Agricolă

Mănăstirea Sfantu Ioan cel Nou

Adresați-vă cumpărătorilor

Căsiți mai mulți clienți în limita bugetului publicitar prin soluții automatizate din Ads

Google Ads

Descriere

Vand 700 mp pe Tatarasi, strada Emil Cioran, intre ultima casa si blocurile care se construiesc. Terenul se preteaza pentru constructii si este racordat la curent electric si apa. Acesta are si pomi fructiferi.

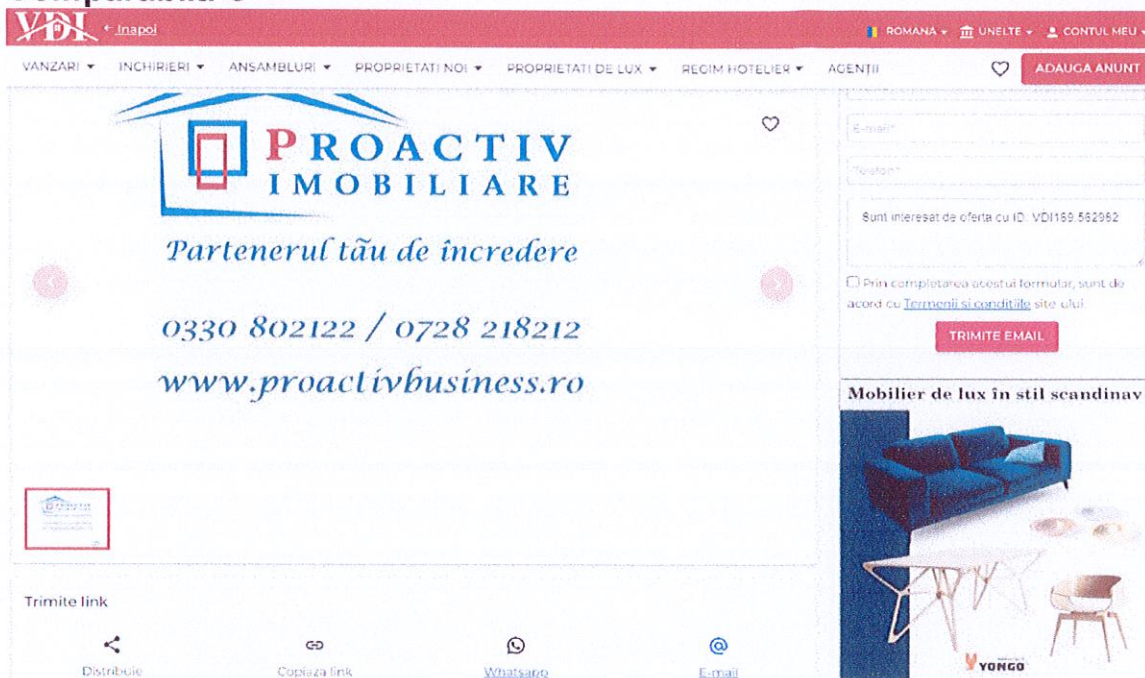
Specificatii

ID Anunț: XV0403S5P

- Suprafață teren:**700 mp**
- Tip teren:**constructii**
- Clasificare teren:**intravilan**
- Front stradal:**10 m**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/central/teren-constructii-de-vanzare-XV0403S5P>

Comparabila C



The screenshot shows the Proactiv Imobiliare website interface. At the top, there is a navigation bar with categories like VANZARI, INCHIRIERI, ANSAMBLURI, etc. The main content area features the Proactiv Imobiliare logo and contact information: "Partenerul tău de încredere", phone numbers "0330 802122 / 0728 218212", and website "www.proactivbusiness.ro". To the right, there is a contact form with fields for "E-mail" and "Telefon", a checkbox for "Sunt interesat de oferta cu ID: VDI169.562982", and a "TRIMITE EMAIL" button. Below the form, there is an advertisement for "Mobiliu de lux în stil scandinav" featuring a blue sofa and a dining table.

Detalii proprietate

- Tip oferta: **teren**
- Tip operatiune: **de vanzare**
- Pret Vanzare: **60.000 EUR**
- Judet: **Suceava**
- Localitate: **Suceava**
- Cartierul: **Central**
- Suprafata teren: **500 mp**
- Tip Teren: **intravilan**
- Deschidere: **17**
- Numar Fronturi: **1**

Descriere

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in Tatarasi.

Terenul este in suprafata de 500 mp si are deschiderea de 17 ml.

Utilitatile: gaz, apa si curent, sunt la limita proprietatii.

Terenul se afla la drum asfaltat si are acces facil din strada principala.

Pretul este de 60.000 euro.

Suna acum si stabileste o vizionare. Tel: 0740 889667/ 0330 802122.

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-central-suceava-562982.html>

FISA TEREN

Data raport: 20.06.2023 Curs BNR 1Euro = 4.9596	
Fisa Teren	Domeniul privat Mun. Suceava
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Viena, nr. 27, sc. A
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,
Acces:	direct la strada balastata
Suprafata (mp):	300.00
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Plan/panta
Alte elemente	teren construit
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro	www.vedi.ro
Preț de oferta/vanzare €		112,000	60,000	60,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		244.01	85.71	120.00
Suprafata teren mp		459	700	500
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,	Suceava, median str. Stefan Dracinschi	Suceava, zona Tatarasi, str. Emil Cioran	Suceava, zona Tatarasi
Acces:	direct la strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	Apa, Curent electric	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii
Suprafata (mp):	300	459	700	500
Front stradal:	12.00 m	17 m	10 m	17 m
Raport laturi:	2.08	1.59	7.00	1.73
Topografie:	Plan/panta	plan	plan	plan
Alte elemente	teren construit	liber cc	liber cc	liber cc

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		459	700	500
Pret oferta/vanzare €/mp			244	86	120
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-10%	-15%
	Abs		-49	-9	-18
Pret ajustat €			195	77	102
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-59	-23	-31
Pret ajustat €			137	54	71
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			137	54	71
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			137	54	71
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			137	54	71
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			137	54	71
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona periferica cart. Europa,	Suceava, median str. Stefan Dracinschi	Suceava, zona Tatarasi, str. Emil Cioran	Suceava, zona Tatarasi
Ajustari	%		-15%	5%	-10%
	Abs		-20	2.70	-7
Acces:		direct la strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		Curti-constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-14	-5	-7



Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan in apropiere		Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	Apa, Curent electric	Apa, Curent electric, Gaze - la limita proprietatii
Ajustari	%		-10%	20%	10%
	Abs		-14	11	7
Suprafata (mp):	300		459	700	500
Ajustari	%		3%	6%	4%
	Abs		4	3	3
Front stradal:	12.00 m		17	10	17
Raport laturi:	2.08		1.59	7.00	1.73
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Topografie:	Plan/panta		plan	plan	plan
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-7	-3	-4
Alte elemente	teren construit		liber cc	liber cc	liber cc
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-14	-5	-7
Pret ajustat €			72.42	57.24	56.41
Ajustare totală netă €			-123	-20	-46
Ajustare totală netă (%)			-63%	-26%	-45%
Ajustare totală brută €			131	53	66
Ajustare totală brută (%)			67.10%	69.20%	64.30%
Numar ajustari			7	7	7
Valoare estimata (€)		16.900 €			
Valoare estimata (€/mp)		56.41			
Valoare estimata (lei)		83.800 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C

Anexa 6 – Documente



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. 11304 din 09.04. 2013

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINTA GRATUITA

Nr. 11304 din 09/04/2013

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre:

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

2. **DL. APETREI SEBASTIAN** cu domiciliul in SUCEAVA, judetul SUCEAVA, Str. MIHAI TINERETULUI NR.10, BL.126, SC.E, AP.3, identificat cu CI seria SV nr. 146290 CNP 1840722330193, s-a incheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosinta gratuita in baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, a HCL nr. a 91/2011, a CU nr. 495/07.06.2012 si a procesului verbal de predare-primire a terenului din 10.05.2012.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C. 36898 – parcela nr. 33), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 300 mp situată în municipiul Suceava, Cartierul Europa, Dealul Tătărași, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDARII DREPTULUI DE FOLOSINTA

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

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.3. Obligatiile proprietarului

- sa predea folosinta parcelei de teren (P.C. 36898 – parcela nr. 33) proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp, situata in Suceava, Cartierul Europa, Dealul Tătărași
- sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre beneficiar terenul si sa ia masurile ce se impun in vederea folosirii acestuia potrivit destinatiei stabilite.
- sa retraga beneficiarului dreptul de folosinta a terenului in cazul in care nu incepe constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligatiile beneficiarului:

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



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

V. DISPOZITII FINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul contract s-a incheiat in doua exemplare, unul pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnarii contractului fiind 09.04.2013.

PROPRIETAR,

MUNICIPIUL SUCEAVA

PRIMAR,

LUNCEA ION

Director executiv
Vaideanu Elisabeta

Viza control finantiar
Siriteanu Mihaela

Director executiv,
Jitaru Mihail

Vizat pentru legalitate
cons.juridic
Olariu Mihaela

Sef Serviciu Cadastru Fond Funciar
Floristeanu Ioan

Sef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Intocmit,
Morosan Mara

BENEFICIAR,
APETREI SEBASTIAN



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36898 Suceava

Nr. cerere 42504
 Ziua 15
 Luna 06
 Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Viena, Nr. 27, Sc. A, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	36898	300	teren neîmprejmuit; imobil împrejmuit parțial

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36898-C1	Loc. Suceava, Str Viena, Nr. 27, Sc. A, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 75 mp; S. construita desfasurata: 150 rrp; Construita in anul 2013 P+M, Scd=150 mp, Sc=75 mp, are certificat energetic

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34529 / 22/10/2010 Act Administrativ nr. 3, din 26/01/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA (anexa la Hot nr. 3/2006, act administrativ nr. 44/19-02-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SUCEAVA; anexa nr.1 la Hot 44/2009);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:- OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32320/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 8496 din 06/04/2009;
1363 / 13/01/2020 Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 46, din 06/03/2013 emis de Primaria Municipiului Suceava, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 2/25.05.2016, certificat de performanta energetica nr. 180/24.05.2016; Act Administrativ nr. 207975, din 18/12/2019 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) APETREI SEBASTIAN

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1363 / 13/01/2020 Act Administrativ nr. contract de acordare a dreptului de folosinta nr. 10304, din 09/04/2013 emis de -;	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) APETREI SEBASTIAN

Carte Funciară Nr. 36898 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

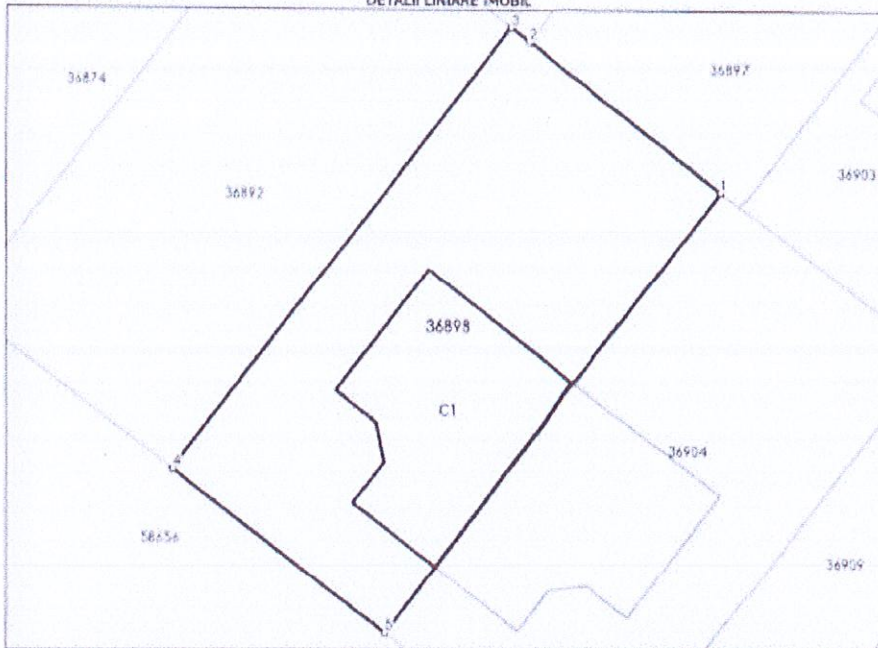
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36898	300	Imobil împrejmuit parțial

* 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	cărți constructii	DA	300	-	-	-	Imobil împrejmuit parțial

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36898-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construită la sol 75 mp; S. construită desfășurată 150 mp. Construită în anul 2013. P+M, Scd=150 mp, Sc=75 mp, are certificat energetic

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.962
2	3	1.038
3	4	25.0

Carte Funciară Nr. 36898 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	12.0
5	1	25.0

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

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

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

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

Data și ora generării,

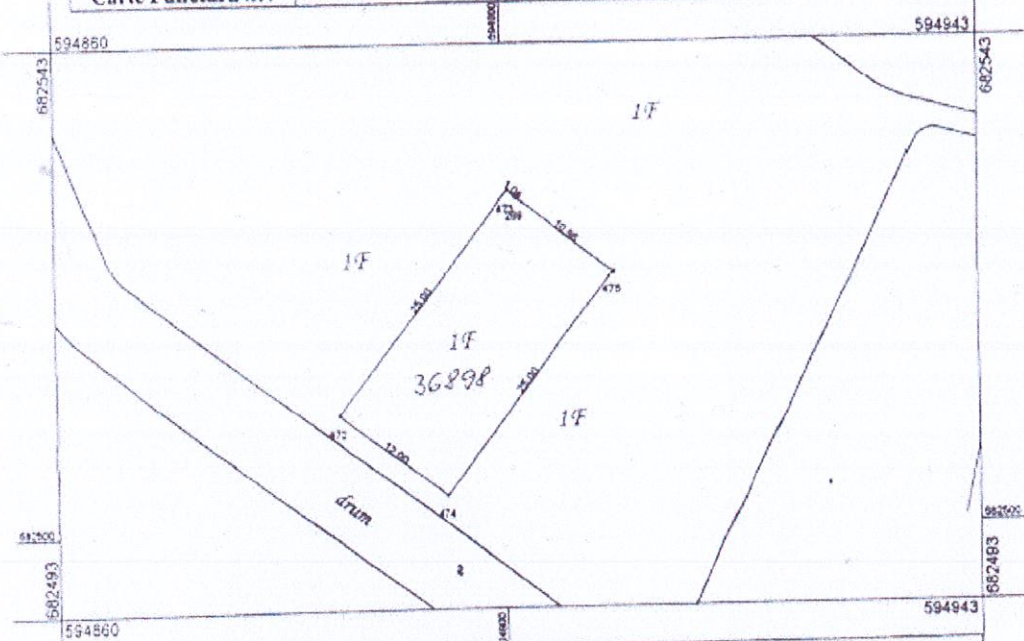
15/06/2023, 09:17



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
36898	300 mp	Intravilan Mun. Suceava, zona "Tătărași", Jud. Suceava	
Carte Funciara nr.		UAT	Suceava



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	F	300		Limita conv.

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție: stere 1970		
Pct.	N (m)	E (m)
472	682510.480	594885.240
473	682530.309	594900.474
474	682529.676	594901.297
475	682523.000	594909.992
474	682503.172	594894.766

Suprafața totală măsurată = 300 mp
Suprafața din act = 300 mp

ANEXA nr. 3

25. MAI 2016
 17040

**PROCES - VERBAL DE RECEPTIE
 LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

nr. 2 din 25.05.2016
 Investitor: APETREI SEBASTIAN
 Privind executarea lucrărilor de construire LOCUINȚA CU PLATA (CU LOCALITATE
APETREI SEBASTIAN NICOLEȘI) CU REGIM DE ÎNĂLȚĂȚE
P.F.M - AC = 14, 25 sup. Dd = 14044 m² (MAREZULIARE MCI 60/2010)

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 46 eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data 06.03.2015 cu termen de finalizare a lucrărilor până la 06.09.2016

2. Comisia de recepție este formată din:
APETREI SEBASTIAN investitor
ING. BOCU AURELIAN delegat Primăria Suceava

3. Au mai participat la recepție:
SR. ARHITECT PROIECT SOL. O. ARHITECT LEBASA SRETA proiectant

4. Constatările comisiei de recepție:
 4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr.1 Nu este cazul
 4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr.2 nu au fost executate.
 4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 nu respectă prevederile proiectului. Nu este cazul
 4.4. Valoarea declarată a investiției este de 135.375 lei.

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:
 6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

7. Comisia de recepție recomandă următoarele: COMPLETAREA TERMINATA
A CONȘTIINȚĂ

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 fișe și 0 anexa numerotate, cu un total de 1 file, a fost încheiat astăzi 25.05.2016 la obiectivul de investiții în 2 exemplare.

Comisia de recepție:
 Președinte: APETREI SEBASTIAN
 Membrii: ING. BOCU AURELIAN

ING. BOGDAN SANDOR
ING. MOLDOVICEANU G.
 ROMANIA - M.O.R.T. - I.S.C
 MOLDOVICEANU GAVRIL
 DIRIGINTE DE ȘANTIER
 AUT. NR. 00020978/00021527
 DOMENIU/SUBDOMENIU
 1, 2, 3

**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECTIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII

Serviciul Administrare Străzi și Sistematizare Rutieră

299

Nr. 18762 din 16.06.2016

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

La solicitarea nr. 18762 din 10.06.2016 adresată de **APETREI SEBASTIAN** în calitate de proprietar al imobilului **LOCUINȚĂ** în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului stradal al Municipiului Suceava și a următoarelor documente depuse :
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE nr. 46 din 06.03.2013
PLAN DE SITUAȚIE (sc 1: 500)
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (sc 1: 5000)
se atestă că imobilul proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa :
MUNICIPIUL SUCEAVA, str. Viena, nr. 27, sc. A
Se eliberează prezentul pentru a-i servi la declararea proprietății.
S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de 8 lei, conform HCL nr. 260 din 27.11.2014 cu chitanța seria 146272 . nr. 63042 din 08 .06 .2016



Director general

Florin Cerlincă

Șef serviciu

Iulian Chiriac

ME/ 2 ex