



# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A

PROIECT

## HOTĂRÂRE

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 318PP din 23.08.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 318PP din 23.08.2023, și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

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

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

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. I.** Se modifică art.2 din HCL nr. 63 din 27.02.2020, prin completarea listei cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, cu două poziții, respectiv nr. 39 și 40, conform Anexei la prezentul proiect de hotărâre.

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

“**Art.5.** Sumele individuale estimate de expropriator, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local Ruta alternativă Suceava – Botoșani, situate situate în Suceava conform anexei la prezentul proiect de, sunt în cuantum total de 581.422,00 lei respectiv 118.910,00 euro sunt alocate de la Bugetul local al municipiului Suceava.”

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

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

INIȚIATOR

PRIMAR

ION IUNGU



AVIZAT

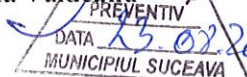
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

Jrs. IOAN CIUTAC

Viza control financiar preventiv propriu

Director executiv

Elisabeta Văideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 31888 din 23.08.2023

## REFERAT DE APROBARE

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

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

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;
- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

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

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

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

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

PRIMAR  
ION LUNGU





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 3/889 din 23.08.2023



## RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

În vederea realizării obiectivului de investiții Ruta alternativă Suceava – Botoșani se impune cu necesitate realizarea exproprierii unor parcele de teren conform anexei la prezentul proiect.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV  
Damian Camelia

ȘEF SERVICIU  
Țurcanu Floarea

**ANEXA**

Nr. Crt.	Nume. prenume /denumirea deținătorului	Valoarea de piață - lei -	Valoarea de piață - euro -	Județul	UAT	Categoria de folosință	Tarla/ parcela	Categoria de folosință	Nr. CF/UAT	Nr. Cadastr al parcelă	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
39.	BERARI ADRIANA IULIA	8633,00	1806,00	Suceava	Suceava	A	SUHAT	Intravilan arabil	58416/Suceava	58416	129	129
40.	BERARI ADRIANA IULIA	6826,00	1428,00	Suceava	Suceava	A	SUHAT	Intravilan arabil	58457/Suceava	58457	102	102



**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

### **HOTĂRÂRE**

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

**Consiliul Local al municipiului Suceava;**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 6008/20.02.2020, Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat la nr. 6009/20.02.2020 și Avizul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

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

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

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1. (1) Se aprobă exproprierea imobilelor – terenuri proprietate privată ce fac obiectul coridorului de expropriere aferent investiției de utilitate publică Ruta alternativă Suceava – Botoșani, având datele de identificare prevăzute în anexa la prezenta hotărâre.**

**(2) Prezenta hotărâre reprezintă decizie de expropriere în sensul art. 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, constituie titlu executoriu de drept și se pune în executare directă, fără alte formalități pentru predarea bunurilor imobile – terenuri, atât față de persoana expropriată nominalizată în anexa la prezenta, precum și față de orice alte persoane care pretind un drept în legătură cu bunul imobil expropriat.**

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

**(4) Prezenta hotărâre își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor – terenuri prezentați în anexa la prezenta hotărâre nu s-au prezentat în termenul stabilit de art. 8 alin 2 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, nu prezintă un titlu valabil, ori când nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.**

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

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

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

Art. 5. Sumele individuale estimate de expropriator, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local Ruta alternativă Suceava – Botoșani, situate în Suceava conform anexei la prezenta hotărâre, sunt în cuantum total de 433.379 lei respectiv 90.670 euro sunt alocate de la Bugetul local al municipiului Suceava.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN HARȘOVȘCHI



Contrasemnează  
Secretar general al municipiului  
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 63 din 27 februarie 2020



## CARTE FUNCİARĂ NR. 58416 SISTATĂ COPIE

Carte Funciară Nr. 58416 Suceava

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN null

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava, la locul numit "Suhat"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58416	129	...

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>81150 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 2093, din 14/11/2022 emis de PRIMĂRIA SUCEAVA;		
B1	Se înființează cartea funciara 58416 a imobilului cu numărul cadastral 58416 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1666 înscris în cartea funciara 34587;	A±
Act Notarial nr. contract de donatie 2790, din 25/07/2022 emis de BIN Lostun Ion;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>BERARI ADRIA-IULIA</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34587/Suceava, înscrisă prin încheierea nr. 49750 din 26/07/2022;	A±
<b>81151 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 2093, din 14/11/2022 emis de PRIMĂRIA SUCEAVA;		
B3	e notează sistarea CFe 58416 /Suceava, deoarece se suprapune cu imobilul 54761/Suceava - ruta alternativa Suceava-Botoșani.	A±

### C. Partea III. SARCINI .

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



ANCP  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

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

## CARTE FUNCİARĂ NR. 58457 SISTATĂ COPIE

Carte Funciară Nr. 58457 Suceava

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN null

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava, la locul numit "Suhat"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58457	102	Teren neimprejmuit; limite naturale

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>81147 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. despozitie nr. 2093, din 12/11/2022 emis de Prlmăria municipiului Suceava;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 58457 a imobilului cu numarul cadastral 58457 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 34586 inscris in cartea funciara 34586;	A1
Act Notarial nr. 2790, din 25/07/2022 emis de Lostun Ion;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) <b>BERARI ADRIA-IULIA</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34586/Suceava, inscrisa prin incheierea nr. 49747 din 26/07/2022;		
<b>81148 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 2093, din 12/11/2022 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. REFERAT, din 10/10/2022 emis de OCPI SUCEAVA SERVICIUL CADASTRU;		
B3	Se notează sistarea CF 58457/Suceava, deoarece se suprapune cu imobilul 54761/Suceava - ruta alternativa Suceava-Botoșani.	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



# Raport de evaluare activ imobiliar

## Teren intravilan

### Pentru EXPROPRIERE (102 mp)

**SOLICITANT:** Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

**DESTINATAR:** Primaria Municipiului Suceava, jud. Suceava

**PROPRIETARI:** Berari Adria-Iulia

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

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

**EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR**

**Ing. Constantin PIRVULESCU**



**Nr. raport: 2037.02.20**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L., al destinatarului și al clientului

**REZUMAT****ACTIV IMOBILIAR – TEREN DE EXPROPRIAT**

<b>Executant raport de evaluare</b>	SC PICOEVAL EXPERT SRL
<b>Reprezentant legal</b>	
Nume	PIRVULESCU
Prenume	CONSTANTIN
Data evaluarii	03.02.2020
Curs BNR la data evaluarii	4,78 Lei/Euro
Semnatura	
Stampila	

<b>Evaluator autorizat</b>	
Nume	Pirvulescu
Prenume	Constantin
Nr.legitimatie	15258 valabil 2020
Semnatura si Parafa	
<b>Imobil evaluat</b>	
Nr.CF / localitate	CF 58457/SUCEAVA
Cadastral / topografic	58457
Judet	Suceava
Localitate	Suceava
Zona	Periferic
Cartier	La locui numit „Suhat”
Strada	Nu are
Numarul	Fara
Proprietar conform CF	Borari Adria Iulia
<b>Client</b>	Primaria Municipiului Suceava
<b>Utilizator</b>	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA</b>

## CARACTERISTICILE PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

### TEREN INTRAVILAN ARABIL

Identificare scriptica :	conform CF (teren )	Teren intravilan arabil conform CF 58457/SUCEAVA
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica corespunde cu cea scriptica
Ampiasare in localitate :	P,M,C;UC	Periferic
Acces la proprietate :		Accesul la proprietate se realizeaza indirect din str. Apeductului
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	R. I. A
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	Satisfacatoare
Piata cumparatorului :	Da/Nu	Da
Piata vanzatorului :	Da/Nu	Nu
Utilizarea actuaia :		Teren arabil
CMBU	actuala/viitoare	Conform zonei – comercial/afaceri/prestari servicii
<b>Teren</b>		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil
Suprafata :	mp/ha	102 mp
Utilitati la front stradal :		La limita
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;balastat)		Balastat
Calitatea/starea drumului de acces : NS;S;B;FB		B
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
Vaioare de piata propusa:	VP	6.826 Lei
		Echivalent a 1.428 Euro

Februarie 2020

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

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

Stimata Doamna / Stimate Domn,

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

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

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

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

**6.826 Lei**

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

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

Cu stima,  
Constantin Pîrvulescu  
Director



**Raport de evaluare proprietate imobiliara**



<b>SINTEZA</b>	<b>6</b>
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>7</b>
Identificarea si competenta evaluatorului	7
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
Scopul evaluarii	7
Identificarea activului supus evaluarii	7
Tipul valorii	7
Data evaluarii	7
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	8
Ipoteze si ipoteze speciale	8
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
Informatii despre amplasament	12
Aspecte privind utilizarea	12
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>15</b>
Piata imobiliara	15
Piata specifica	16
Analiza si previziunea cererii	16
Analiza si previziunea ofertei	16
Analiza echilibrului pietei specifice	16
Riscul garantiei	16
<b>EVALUAREA</b>	<b>18</b>
Metodologia de evaluare	18
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>20</b>
Analiza rezultatelor	21
Concluzia asupra valorii	21
<b>ANEXE</b>	<b>22</b>
Ipoteze si ipoteze speciale	22
Fotografii	25
Harta Localizare	26
Comparabile utilizate	26
Grija de Comparatii	31
Documente	33

## SINTEZA

Client: Primaria Municipiului Suceava

Proprietar: Berari Adria-Iulia

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

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan arabil

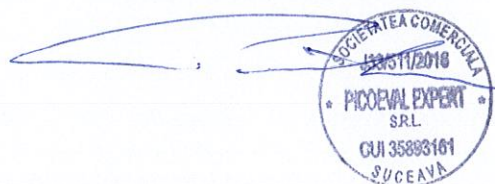
Numar de inregistrare: **2037.2.20**



Valoarea de Piata:	6.826 Lei
Cursul de schimb	1 euro = 4,78 lei
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe <b>6.826 Lei (1.428 Euro)</b>
Suprafata teren de exptopriat	<b>102 mp</b>

Evaluator autorizat,  
Membru Titular ANEVAR  
**Pirvulescu Constantin**

**PICOEVAL EXPERT SRL**



Data inspectiei:	01.02.2020
Data evaluarii:	03.02.2020
Data redactarii raportului:	03.02.2020

**Raport de evaluare proprietate imobiliara**



## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

---

### Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

#### Client:

Denumire: Primaria Municipiului Suceava

Cod de Inregistrare Fiscala: 4244792

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

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

### Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este valoarea de piata in vederea expropriarii..

### Identificarea activului supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan arabil

### Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii - si anume: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### Data evaluarii

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

Data redactarii raportului este 03.02.2020

### Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

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



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

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

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

- Culegerea și analiza datelor de de piață

### Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

### Ipoteze și ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



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

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

### **Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR**

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

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

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

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

Cu stima,  
SC PICOEVAL EXPERT SRL

Evaluator Autorizat,  
Pirvulescu Constantin





### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect	<p>Teren intravilan arabil situat in mun. Suceava, la locul numit „SUHAT”</p> <p>Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan arabil cu suprafata de 102 mp</p>
Descrierea juridica	<p>Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea.</p> <p><u>Proprietari:</u> Berari Adria-Iulia, persoana fizica romana.</p> <p>Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al d-nei Berari Adria-Iulia asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa <a href="#">Documente</a>)</p> <p><u>Date privind dobandirea dreptului de proprietate:</u> Dreptul de proprietate este considerat deplin.</p> <p><u>Date privind intabularea:</u> Dreptul de proprietate asupra intregului bun imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 58457/SUCEAVA</p> <p><u>Sarcini:</u> Imobilul este grevat de sarcini (de expropriat prin HCL Suceava)</p> <p><u>Date privind documentatia cadastrala:</u> Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care nu au fost prezentate: Extras CF, Plan de situatie si amplasament, Propunerea de dezmembrare in vederea expropriarii.</p> <p><u>Date privind documentatia urbanistica:</u> Nu este cazul.</p>

### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Date despre	<p>Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu</p> <p><b>Raport de evaluare proprietate imobiliara</b></p>
-------------	---



vecinatati

urmatoarele puncte de interes:

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

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

Artere importante de circulatie existente in zona:

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

Retea de energie electrica: existenta.

Retea de apa: existenta.

Retea de gaze: existenta.

Retea de canalizare: existenta.

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

 Amplasarea

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila ( apropiata de zona la intersectie de artere principale – trafic intens , cu vad comercial „BAZAR” ).

**Raport de evaluare proprietate imobiliara**



Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

## Informatii despre amplasament

✚ Suprafata terenului	Suprafata de teren aferenta proprietatii analizate (din intreg lotul cu destinatie „Drum” insumand o suprafata de 6.737 mp ) este de 102 mp pentru expropriere.
✚ Geografia	Relieful proprietatii este in panta usoara si plat, iar forma este relativ dreptunghiulara – lungime de cca. 4.000 ml – drum de realizat.
✚ Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat/balastat, ce face legatura cu str. Apeductului care se racordeaza la str. Calea Unirii.
✚ Facilitati	Terenul are deschidere de cca. 7 ml la strada Apeductului. Utilitatile zonei, cu potential de dezvoltare rezidential, comercial/prestari servicii.
✚ Utilitati	Utilitati (in zona) de care dispune proprietatea: Energie electrica: la limita; Gaze: la limita; Apa: la limita; Canalizare: partial pe teren (ACET SA in zona).
✚ Urbanism	Ne-a fost pus la dispozitie Planul de incadrare in zona (cu propunere de expropriere pentru Ruta alternativa Suceava-Botosani). Urmeaza comasarea parcelelor care fac obiectul exproprierei. <u>Regim economic:</u> Folosinta actuala a terenului: teren arabil si in mica masura teren curti-constructii.  <u>Regim tehnic:</u> - Drum (Ruta ocolitoare Suceava -Botosani). - Servicii, activitati de transport pe drum public.
✚ Servituti si restrictii	HCL Suceava privind exproprierea.

## Aspecte privind utilizarea

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



## ✚ Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața spațiilor comerciale/afaceri, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

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

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

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

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



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

### Piata imobiliara

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

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

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

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

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

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

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

Cresterea euro la cote peste 4,7 lei anul trecut, scumpirea materialelor de constructie si costul fortei de munca au influentat pretul locuintelor noi. Astfel romanii ce aveau in plan achizitionarea unei locuinte privesc cu mai multa atentie tot acest proces si franeaza elanul pe care-l aveau in perioada dinaintea acestor factori enumerati.

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

Previziunile pentru anul acesta plaseaza 2019 ca fiind un an al stabilizarii, fara miscari spectaculoase in piata. Specialistii il descriu ca fiind un an precaut cu o stagnare a preturilor, poate cu o tendinta mica de crestere la nivelul marilor orase cu potential de crestere economica. Conform analizelor Fondului Monetar International, programul Prima Casa ar putea fi incetinit - fonduri cu 25% mai mici decat in 2019. De asemenea se estimeaza ca indicele ROBOR nu va depasi nivelul de 3,2% la interval de 3 luni.



## Piata specifica

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

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

## Analiza si previziunea cererii

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

## Analiza si previziunea ofertei

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

## Analiza echilibrului pietei specifice

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

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

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

## Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanției:

- activitatea curenta si tendintele pietei relevante: piata specifica proprietatii evaluate este in stagnare, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu activa.
- cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare: dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza un trend usor crescator;apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.
- cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari: avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

**Raport de evaluare proprietate imobiliara**





- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantaiei pe perioada creditului: valoarea viitoare a garantiei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;*
- *ipoteze speciale: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.*
- *vandabilitatea proprietatii: avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.*



## EVALUAREA

---

### Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

### Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

Pentru o abordare rezonabilă și obiectivă s-a estimat valoarea de piață a întregului lot de teren constituit din un număr de 37 parcele expropriate – în total o suprafață de **6.737 mp**. Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

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

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

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarle/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi [Comparabile utilizate](#)).

Grila de piata este prezentata in [Grila de comparatii directe](#).

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

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

(VALOARE UNITARA DE 1.428 Euro/mp – valoare de baza)

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

**Legea nr. 148/2004**

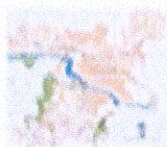
**Legea nr. 255/2010**

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

Centralizare valoare estimata parcela analizata – decotare in functie de suprafata si utilizare (Euro/mp)											
15	14.5	14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	Valoare justa		
T = 0-50 mp	T = 51-100 mp	T = 101-150 mp	T = 151-200 mp	T = 201-250 mp	T = 251-300 mp	T = 301-350 mp	T = 351-400 mp	T > 400 mp	Euro	LEI	Euro/mp
		102							1.428	6.926	14

**NOTA: Valoarea de piata estimata pentru parcela de teren expropriata (102 mp) este cu cca. 67% peste valoarea minima inscrisa in „STUDIUL DE PIATA” – Expertiza Notariala a Camerei Notarilor Publici Suceava – valabil pentru anul 2020 – respectiv de 8,37 Euro/mp.**

**1.428 Euro**



# SUCEAVA

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

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
LEI/MP				
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	67	53	46	40
Teren livadă / teren vie	67	53	46	40
Teren pășune / fâneță	40	33	26	20
Teren neproductiv	16	14	9	7
Teren pădure / lizieră	14	9	7	7
Bălți / iazuri	7	6	2	2

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

**NOTĂ:**

- ▶ Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorilor locuinței, a anexelor și a terenului (suprafața x ... lei/mp). 1 ha x 10.000 mp

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

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



### Analiza rezultatelor

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

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

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

*Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport (parcela de teren intravilan arabil - 102 mp de expropriat) s-au obtinut:*

**Abordarea prin piata = 6.826 Lei, echivalent a 1.428 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.*

### Concluzia asupra valorii

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

**6.826 Lei**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

## Ipoteze si ipoteze speciale

### 1. Ipoteze

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

**Raport de evaluare proprietate imobiliara**

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

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

## 2. Ipoteze speciale

- Nu sunt

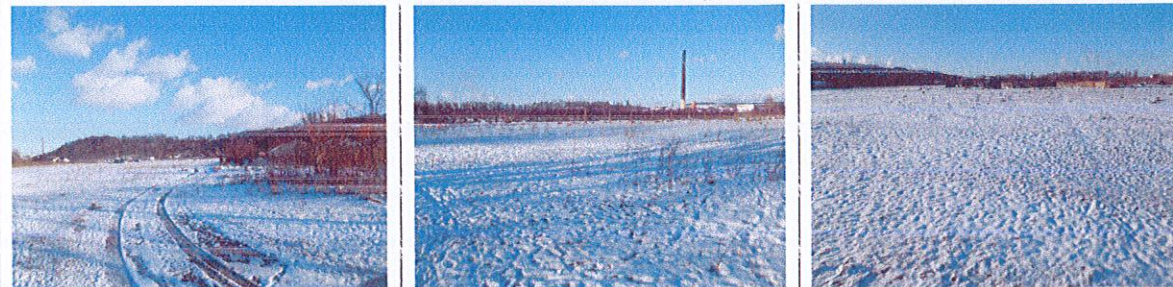


Fotografii

Acces din str. Traian Vuia si str. Apeductului



Vedere terenuri la locul numit „SUHAT”



Drum acces viitoarea Ruta ocolitoare Suceava - Botosani



**Harta Localizare**


Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NR. CF/UAT	NR. CAD. PARCELA	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA DE EXPROPRIAT (mp)
36	Berari Adriana-Iulia	SUHAT	Intravilan arabil	58457/Suceava	58457	102	102



## Comparabile utilizate

### Comparabile tranzactionare terenuri

#### Comparabila A

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

**OLX** Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Suceava Imobiliare Suceava Terenuri Suceava Urmatorul anunt >

Salveaza ca favorit

2 500 €

Trimite mesaj

07xx XXX XXX Arata telefon

Suceava, judet Suceava  
Vezi pe harta

ilie suciș  
Pe site din febr 2012

**Vand teren burdujeni zona industrial-a iulius mall Suceava**

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 250 m<sup>2</sup>**

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

Deschidere=22.5 m Lungime 100 m

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

Utilitati: apa , canalizare , gaze, energie electrica

Pret negociabil : 2500 euro/ar



Comparabila B

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

21 487 €

Salveaza ca favorit

Contact prin Storia.ro

0739 678 041

Suceava, judet Suceava  
Vezi pe harta

Roxana Morariu  
Pe site din aug 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

storia

Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

## Teren intravilan, str Gradinilor - 3001070

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

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

**Ofert de Agentie** Suprafata utila 449 m<sup>2</sup>

Acest activ se valorifica in cadrul unei licitatii publice.

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

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

Retea de transport în comun – la circa 1 km

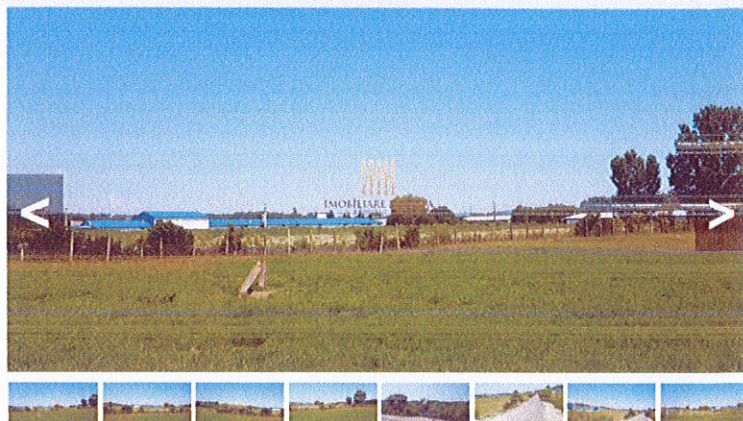
Utilitati existente: curent electric.

Obiective turistice in zona:

- Cetatea de Scaun a Sucevei;
- Muzeul Satului Bucovinean;
- Muzeul de Stiinte ale Naturii;
- Manastirea Sfantul Ioan cel Nou.

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

**Comparabila C**

 Link: <https://www.imobiliariesuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-scheia-36.html>
**Teren in Lunca Sucevei 17714 mp**


Sorin Foit  
0727817187  
office@imobiliesuceava.ro

**Contacteaza agentul**

Numa \*

Telafon \*

E-mail

Meaf:

Sunt interesat de oferta cu ID: APH36

**Descriere teren**

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

**ID Oferta: APH36**

**Pret Vanzare:** € 221,425 12.5

**Zona:**

**Suprafata:** 17714 mp

**Reper:** Fosta Avicola.

**Fronturi:** 2

**Localizare:** Intravilan

**Deschidere:** 100 ml

**Tip teren:** Construibil

**Acces teren:** Auto, Autobuz, Maxi Taxi, Pietonal

**Strazi:** Asfaltate

**Pretabil:** Birouri, Bloc, Case / vile, Comercial, Hala / Depozit, Spalatorie Auto

**Actualizat la:** 2 Ianuarie 2019

Numar de afisari: 626

**Caracteristici generale**

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

Harta amplasament Comparabile in raport cu Proprietatea subiect:



### Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://otx.ro">otx.ro</a>	<a href="http://www.imobiliarsuceavapremium.ro">www.imobiliarsuceavapremium.ro</a>
Preț de oferta/vanzare €		56,250	21,487	221,425
Preț de oferta/vanzare €/mp		25.00	47.86	12.50
Suprafata teren mp		2,250	449	17,714
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic SUHAT	Periferic CET Suceava	Periferic str. Gradinilor - Mirauti	Periferic Lunca Sucevei
Acces:	direct la drum de exploatare	strada asfaltata	strada balastata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arabil si c.c	intravilan	intravilan	intravilan
Utilitati:	La limita proprietatii	la limita	la limita	la limita
Suprafata (mp):	6737	2,250	449	17,714
Front stradal:	7.00 m	23 m	18 m	100 m
Raport laturi:	137.49	4.44	1.39	1.77
Topografie:	Panta usoara	pian	pian	pian
Alte elemente	drum	liber	liber	liber



## Grila de Comparati

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



	Abs	5	(8.61)	2.00
<b>Front stradal:</b>	<b>7.00 m</b>	23	18	100
<b>Raport laturi:</b>	<b>137.49</b>	4.44	1.39	1.77
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Topografie:</b>	<b>Panta usoara</b>	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Alte elemente</b>	<b>liber</b>	liber	liber	liber
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		(38.23)	30.15	14.96
Ajustare totală netă €		16	-8	3
Ajustare totală netă (%)		5%	5%	5%
Ajustare totală brută €		21	27	7
Ajustare totală brută (%)		94.14%	71.25%	57.75%
Numar ajustari		5	4	4
Valoare estimata (€)	100,800 €			
Valoare estimata (€/mp)	14.96			
Valoare estimata (lei)	481,800 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>

**Valori estimate pentru parcela cu nr. Cad. 58457/Suceava in suprafata de 102 mp:**

Centralizare valoare estimata parcela analizata – decotare in functie de suprafata si utilizare (Euro/mp)												
15	14.5	14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	Valoare justa			
T - 0-50 mp	T - 51-100 mp	T - 101-150 mp	T - 151-200 mp	T - 201-250 mp	T - 251-300 mp	T - 301-350 mp	T - 351-400 mp	T > 400 mp	Euro	LEI	Euro/mp	
		102							1.428	6.826	14	





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 58457 SISTATĂ  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 58457 Suceava

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN null

Adresa: Loc. Suceava, Cartier Burdujeni, Jud. Suceava, la locul numit "Suhat"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58457	102	Teren neîmprejmuit; limite naturale

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>81147 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. despoziție nr. 2093, din 12/11/2022 emis de Primăria municipiului Suceava:		
B1	Se inființează cartea funciara 58457 a imobilului cu numărul cadastral 58457 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 34586 înscris în cartea funciara 34586;	A±
Act Notarial nr. 2790, din 25/07/2022 emis de Loștun Ion:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>BERARI ADRIA-IULIA</b>	A±
OBSERVAȚII: pozitie transcrișă din CF 34586/Suceava, înscrisă în încheierea nr. 49747 din 26/07/2022;		
<b>81148 / 17/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 2093, din 12/11/2022 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. REFERAT, din 10/10/2022 emis de OCPI SUCEAVA SERVICIUL CADASTRU:		
B3	Se notează sistarea CFe 58457/Suceava, deoarece se suprapune cu imobilul 54761/Suceava - rută alternativa Suceava-Botoșani.	A±

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrările 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
58457	102	limite naturale

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

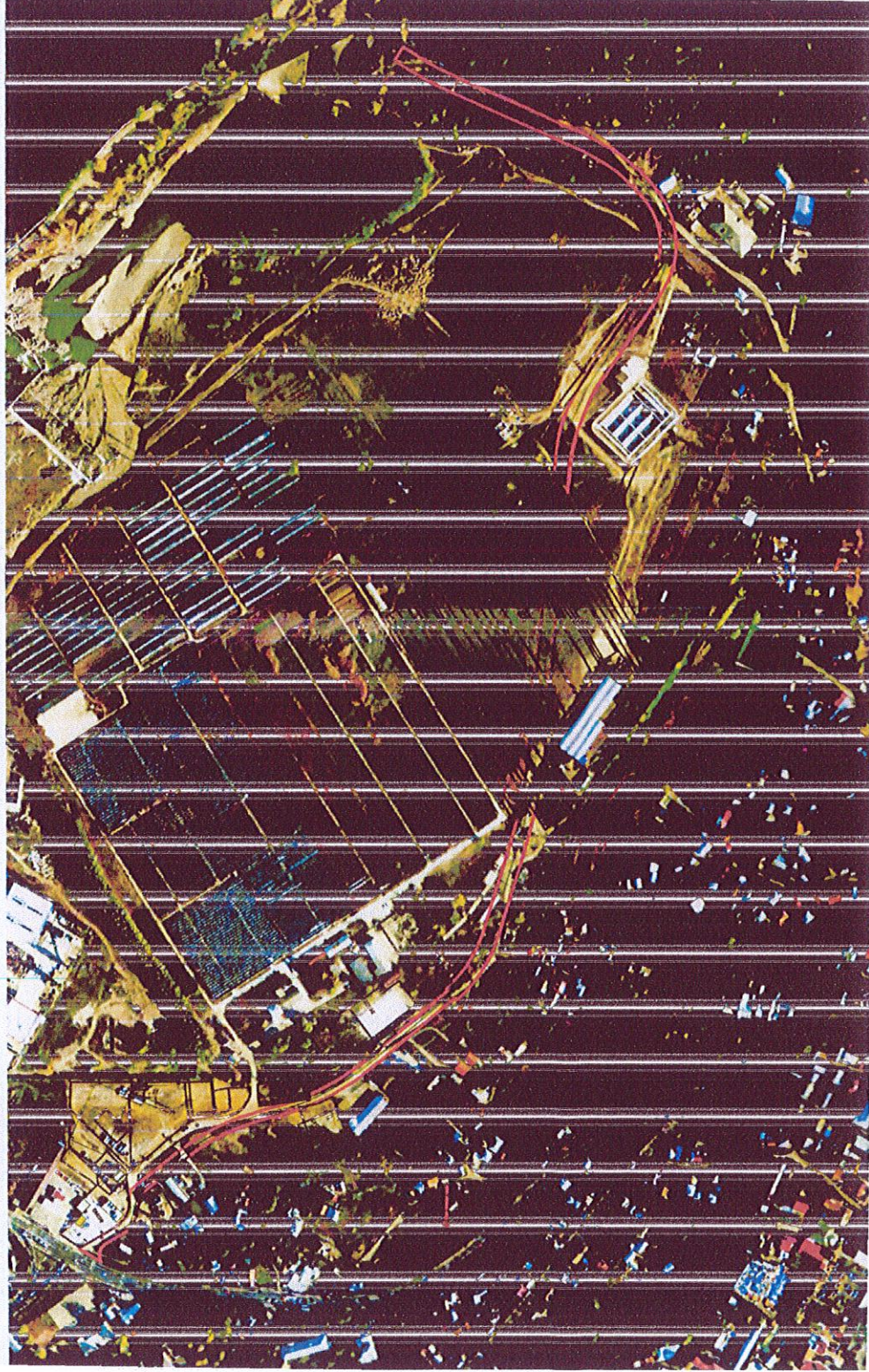
DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	102	-	-	-	limite naturale

Neutilizabil în circuitul civil

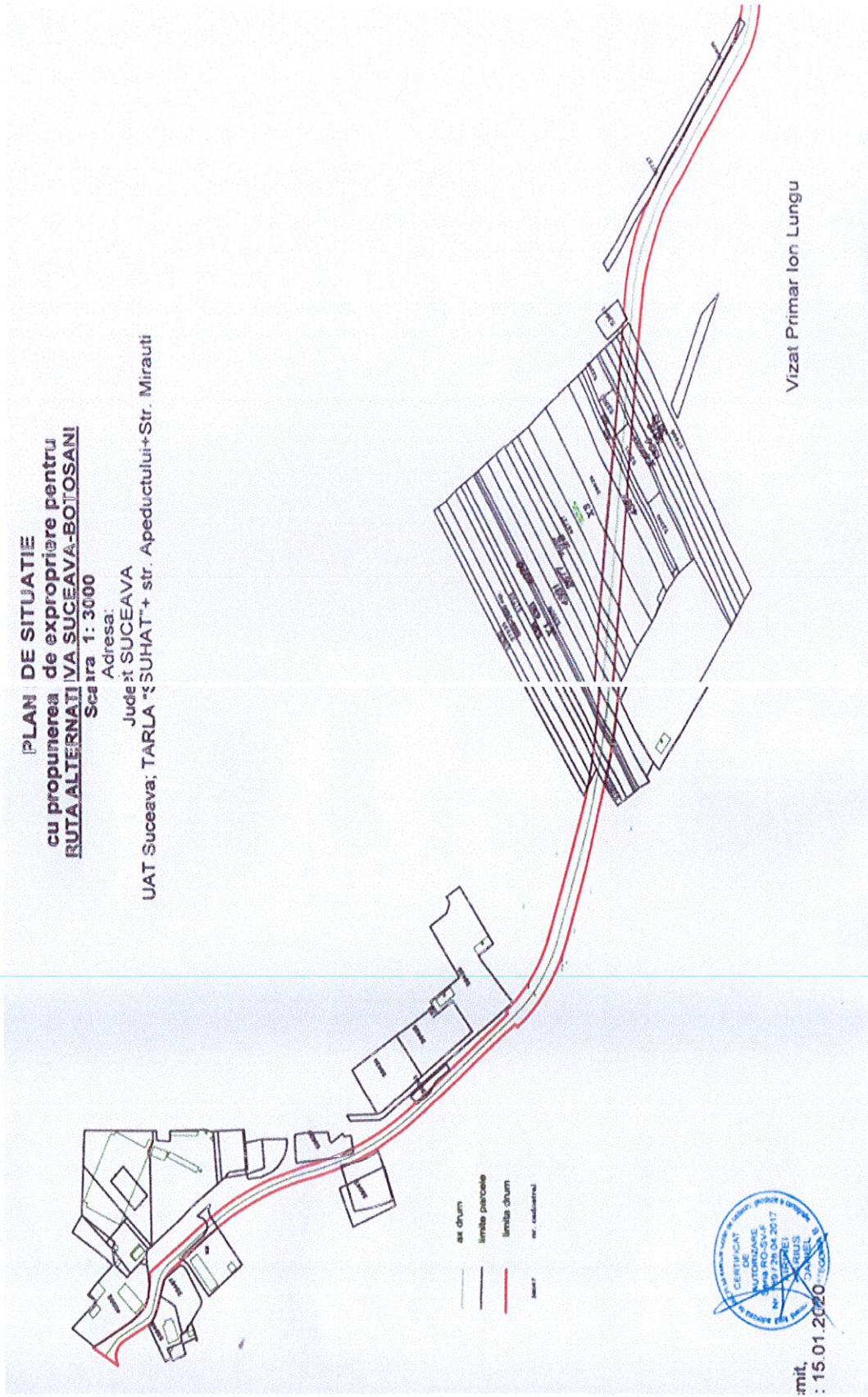
Adresa:  
Judet SUCEAVA  
UIAT Suceava: TARLA "SUHAT"+ str. Apeductului+Str. Mirauti



**PLAN DE SITUATIE**  
**cu propunerea de expropriere pentru**  
 **Ruta Alternativa SUCEAVA-BOITOSANI**

Scara 1: 3000

Adresa: UAT Suceava, TARLA "SUHAT" + str. Apeductului + Str. Mirauti  
 Județul SUCEAVA



emit,  
 : 15.01.2020



Nr. Crt.	PROPRIETARI	LOCALIZARE	CATEGORIA DE FCI/SINTA	NR. CF/UAT	NR. CAD. PARCELA	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA DE EXPROPRIAT (mp)
1	Nesteriuc Sorin Constantin; Aioanei Gabriela Daniela	SUHAT	Intravilan arabi	43727/Suceava	48727	2,740	374
2	Papuc Maria; Papuc Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabi	34641/Suceava	2677	2,500	324
3	Constantin Maria; Constantin Cristian, Constantin Cristina	Str. Apeductului	Intravilan arabi	32082/Suceava	2832	1,010	20
4	Petroaie Florin Mircea; Petroaie Nicoleta	SUHAT	Intravilan arabi	43469/Suceava	3812	1,700	205
5	Petroaie Florin Mircea; Petroaie Nicoleta	SUHAT	Intravilan arabi	43470/Suceava	3813	1,700	176
6	Papuc Maria; Papuc Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabi	34632/Suceava	4076	900	84
7	Risica Liliana; Murgoci Doina	SUHAT	Intravilan arabi	43262/Suceava	4331	3,330	335
8	SC DELGAZ DRID SA	SUHAT	Intravilan c.c.	35185/Suceava	4615	2,045	288
9	Simioniu Berari Marian	SUHAT	Intravilan arabi	39388/Suceava	4397	2,423	371
10	Parasca Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabi	45470/Suceava	5522	800	102
11	Parasca Ludmila Mirela	SUHAT	Intravilan arabi	45725/Suceava	5523	800	133
12	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabi		6394	1,800	271
13	Dutuc Constantin	SUHAT	Intravilan arabi	30409/Suceava	30409	400	100
14	Dutuc Constantin	SUHAT	Intravilan arabi	30737/Suceava	30737	1,302	101
15	Simioniu Gheorghe; Simioniu Doina	SUHAT	Intravilan arabi	37466/Suceava	37466	2,600	297
16	M.rn. Suceava - Do menitul pr vat	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	33047/Suceava	38047	1,700	8
17	SC MARA SRL	SUHAT	Intravilan arabi	33429/Suceava	38429	5,595	837
18	M.rn. Suceava - Do menitul pr vat	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	39061/Suceava	39061	349	36



19	SC MARVA SRL	SUHAT	Intravilan arabil	39659/Suceava	39659	1,968	272
20	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	51723/Suceava	51723	1,650	1
21	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	51905/Suceava	51905	330	165
22	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Rciman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan Dr	52298/Suceava	52298	566	92
23	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Rciman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan arabil	52301/Suceava	52301	1,058	295
24	Sidorov Maria; Lazar Ioan; Rciman Ioan; Locovei Ecaterina; Afanasov Capitalina	SUHAT	Intravilan arabil	52302/Suceava	52302	530	215
25	Buliga Ion; Buliga Paula	SUHAT	Intravilan arabil	52630/Suceava	52630	1,587	0
26	Peca Valentin Constantin	SUHAT	Intravilan arabil	37335/Suceava	37335	2,500	17
27	Oniciu Emilia; Ieremie Liviu; Ieremie Viorel; Ieremie Beatrice Brandusa	SUHAT	Intravilan arabil	53509/Suceava	53509	3,400	319
28	Roman Gelu-Teofil; Roman Daniela-Alida	Str. Apeductului	Intravilan c.c.	53629/Suceava	53629	1,200	47
29	Naistaca Daniel	SUHAT	Intravilan arabil	46644/Suceava	56619	2,500	67
30	Papuc Maria; Papuc Gheorghe	SUHAT	Intravilan arabil	34585/Suceava	63613	3,000	271
31	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		13614	1,700	226
32	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X1	780	72
33	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X2	1,653	225
34	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X3	4,650	638
35	NEIDENTIFICAT	SUHAT	Intravilan arabil		X4	1,700	223
36	Berari Adriana-Iulia	SUHAT	Intravilan arabil	58457/Suceava	58457	102	102



**PICOEVAL EXPERT**

37	Berari Adria-Iulia	SUHAT	Intravilan arabil	58457/Suceava	58457	102	102	
<b>TOTAL GENERAL</b>							<b>64,697</b>	<b>7,465</b>