



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

R O M A N I A

JUDETUL SUCEAVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind prelungirea duratei de acordare a dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Calea Unirii , bl. 92, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 40604 din 19.10.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 40605 din 19.10.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În baza HCL nr. 280/31.10.2013 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren ;

Ca urmare a adresei înregistrată la registratura Primăriei Suceava sub nr. 36759 din 27.09.2023;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin (2) lit.c, art. 139, alin. (3) lit. "g" și art. 286 alin.(4) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1). Se aprobă prelungirea duratei de acordare a dreptului de folosință asupra unei parcele de teren, în suprafață de 19 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Calea Unirii , bl.92, proprietarului construcției amplasată pe această parcelă de teren.

(2) Dreptul de folosință se acordă pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire.

Art. 2. (1) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Calea Unirii, bl.92, (identic cu parcela cadastrală 59356).

(2) Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință.

Art. 3. Se aprobă valoarea folosinței terenului, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 6000 lei, respectiv 1200 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 120 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata folosinței terenului se face până la data de 30 iunie a fiecărui an. Valoarea folosinței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3).În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Art.4. Beneficiarul dreptului de folosință este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, respectiv 1% din cuantumul indemnizației neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5. Neplata folosinței terenului, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către proprietar.

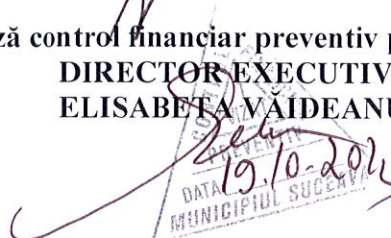
Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU**



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC**

**Viză control financiar preventiv propriu
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU**





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. *4060* din *19.10.2023*

REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu prevederile art. 129, pct. 2), lit. c), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, Consiliul local exercită "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului".

Prin HCL nr. 280/31.10.2013 s-a aprobat de principiu acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

În baza hotărârii menționate mai sus s-a întocmit contractul de acordare a dreptului de folosință nr.23229 din 14.11.2013, încheiat între Municipiul Suceava și SC MIRFI TRANS SRL. Perioada de valabilitate a contractului se încheie în data de 1.10.2023.

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 36759 din 27.09.2023, SC MIRFI TRANS SRL a solicitat prelungirea perioadei de valabilitate a contractului de acordare a dreptului de folosință pentru terenul ocupat de construcția proprietate situat în Suceava, strada Calea Unirii, bl.92. Solicitarea de prelungire a fost făcută pentru o perioadă de încă 10 ani.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, valoarea folosinței terenului stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, a fost stabilită la nivelul sumei de 6000 lei, respectiv 1200 euro.

Considerăm oportun ca dreptul de folosință să se prelungească pentru o perioadă de 10 ani, iar recuperarea valorii folosinței terenului stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 120 euro/an.

(1) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Calea Unirii, bl.92 (identic cu parcela cadastrală 59356).

(2) Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință.

Se aprobă valoarea folosinței datorate, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 6000 lei, respectiv 1200 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 120 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata folosinței se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Valoarea folosinței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3). În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

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. ⁴⁰⁶⁰⁵ din 19.10.2023



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 36759 din 27.09.2023, SC MIRFI TRANS SRL a solicitat prelungirea perioadei de valabilitate a contractului de acordare a dreptului de folosință pentru terenul ocupat de construcția proprietate situată în Suceava strada Calea Unirii, bl.92. Solicitarea de prelungire a fost făcută pentru o perioadă de încă 10 ani

Prin HCL nr. 280/31.10.2013 s-a aprobat de principiu acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

În baza hotărârii menționate mai sus s-a întocmit contractul de acordare a dreptului de folosință nr.23229 din 14/11/2023, încheiat între Municipiul Suceava și SC MIRFI TRANS SRL , pentru o perioadă de 10 ani.

Având în vedere faptul că perioada de valabilitate a contractului se încheie în data de 31.10.2023 , serviciul de specialitate a comandat un nou raport de evaluare evaluatorului autorizat.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, indemnizația datorată stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, a fost stabilită la nivelul sumei de 6000 lei, respectiv 1200 euro.

Considerăm oportun ca dreptul de folosință să se prelungească pentru o nouă perioadă de 10 ani, iar recuperarea valorii folosinței terenului stabilită în baza raportului de evaluare să se recupereze în 10 ani, respectiv 120 euro/an.

(1) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Calea Unirii, bl.92, (identic cu parcela cadastrală 59356).

(2) Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință.

Se aprobă valoarea folosinței terenului, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 6000 lei, respectiv 1200 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 120 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata folosinței terenului se face până la data de 30 iunie a fiecărui an. Indemnizația se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3).În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Față de cele menționate mai sus, considerăm oportun adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

Acte Juridice
Case Imob. S.C.



NR: 36759
DATA: 27/09/2023
COD: 26F06
NULL

Acte
PATRIMONIALE

36759

CONSULTE PATRIM

Dr. Ana
Iacobescu
S.C.

SUB SEMNATA IFRIN OLEITA, REPRESENTANT
AL SC, MARI TRANSI SRL, VA ROG ST-MI
HARONIBATI PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE
PENTRU SUPRAFATA DE 25.m² DIN CATEVA UNIMBI NR 92
PE CARE AM CONTRACT UN CAZAL
CONTRATE VECHI NR 23229/14.11.2008

27-09-2023

[Handwritten signature]

072/430926

[Handwritten mark]



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. 2329 din 14/11/2013

CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINTA

Nr. 23229 din 14/11/2013

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat intre:

1. **Municipiul Suceava**, reprezentata de **D-l Ion Lungu - Primar**, imputernicit prin dispozițiile art. 62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale în calitate de **proprietar** și

2. **SC MIRFI TRANS SRL**, cu sediul în Suceava, județul Suceava, Sat Dumbraveni, Com. Dumbraveni, nr. 1397, cu certificatul de înmatriculare nr. J33/263/2004, CUI 16231168, reprezentata prin d-na Ifrim Oltița în calitate de Administrator, domiciliată în Suceava, jud. Suceava, str. Celulozei, nr. 1, bl. 25, sc. H, ap. 11, identificată cu CI seria SV, nr. 248802, CNP 2661011335013, în calitate de **beneficiar**, s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință conform H.C.L. 280/31.10.2013.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Cel de-al doilea, numit beneficiar, proprietar al construcției amplasată pe această parcelă de teren, dobândește dreptul de folosință asupra parcelei de teren proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 25 mp, identic cu parcela cadastrală nr.29.92/25, teren situat în Suceava, Str. Calea Unirii, bl.92, ocupat de construcția proprietate dobândita conform facturii fiscale seria SVVEV nr.05760776/02 din 08.11.2005 de la SC Viorolt SRL Suceava.

III. TERMENUL ACORDARII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Termenul de acordare a dreptului de folosință este de 10 ani, cu începere de la data de 01/11/2013 până la data de 31/10/2023, cu posibilitate de prelungire.

IV. OBLIGAȚIILE FINANCIARE

Art.3. Indemnizația datorată anual (stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat) este de 559,4 lei/an, respectiv 125 euro/an la care se va aplica TVA. Această sumă va fi indexată anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului (cursul valutar la data evaluării terenului: 1 euro=4,4751 lei la data de 18.09.2013).

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.4. Sumele datorate se vor achita de către beneficiar, într-o singură rată anuală la data de 30 iunie a fiecărui an, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava, sau în contul nostru nr. RO27TREZ59121300205XXXXX deschis la Trezoreria Suceava.

În cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale.

Art.5. Prima rată va fi achitată la data eliberării prezentului contract.

Art.6. Neplata sumelor datorate în termen de 30 de zile, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului și plata de daune.

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.7. Obligațiile proprietarului:

- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.

Art.8. Obligațiile beneficiarului:

- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;

- să plătească sumele datorate;

- să înregistreze contractul în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile de la data semnării acestuia;

- la sfârșitul contractului să restituie terenul în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună

VII. DISPOZIȚII FINALE

Art.9. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.10. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art.11. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.12. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.13. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.14. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care beneficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.15. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul și termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de către beneficiar a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.16. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății sumelor datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.17. În perioada denulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare la zi.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data eliberării contractului fiind 09.01.2014.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR
Ion Ungu

Director executiv,
Vaideanu Elisabeta

Viza control financiar preventiv propriu,
Siriteanu Mihaela Angelica

Vizat pentru legalitate,
cons.juridic
Olariu Mihaela

Director executiv,
Jitaric Mihaela

Sef Serviciu Fiscalitate Persoane Juridice,
Nicolăescu Viștica

Sef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Intocmit,
Turcanu Floarea





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

Dosarul nr. 41763 / 13-06-2023

INCHEIERE Nr. 41763

Inspector: ELENA-RALUCA GHIUTA

Registrator: PETRICĂ BORGovan

Asistent registrator: GEORGETA DAVIDESCU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.HCL 26/30-01-2020 emis de Primaria municipiului Suceava, Anexa la HCL 26/2020;
 -Act Administrativ nr.certificat de atestare fiscala 123194/10-07-2023 emis de Primaria municipiului Suceava;
 -Act Administrativ nr.adeverinta 20221/25-05-2023 emis de Primaria municipiului Suceava;
 -Act Administrativ nr.Contract de acordare a dreptului de folosinta 23229/14-11-2013 emis de Primaria municipiului Suceava;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.3916/12-06-2023 in suma de 120
 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59356
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA pe o perioada de 10 ani, respectiv 01.11.2013, până la data de 31.10.2023, cu posibilitate de prelungire asupra A.1 in favoarea MIRFI TRANS SRL, sub C.1 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MIRFI TRANS SRL, sub B.2 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MIRFI TRANS SRL

MUNICIPIUL SUCEAVA

BIDIU ASPAZIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59356 Suceava

Nr. cerere 68172
Ziua 21
Luna 09
Anul 2023

Cod verificare
100157951275



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59356		Din acte: 25 Masurata: 19	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59356-C1	Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41763 / 13/06/2023 Act Administrativ nr. HCL 26, din 30/01/2020 emis de Primaria municipiului Suceava, Anexa la HCL 26/2020; Act Administrativ nr. adeverinta 20221, din 25/05/2023 emis de Primaria municipiului Suceava;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala 123194, din 10/07/2023 emis de Primaria municipiului Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MIRFI TRANS SRL, CIF:16231168	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
41763 / 13/06/2023 Act Administrativ nr. Contract de acordare a dreptului de folosinta 23229, din 14/11/2013 emis de Primaria municipiului Suceava;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA pe o perioada de 10 ani, respectiv 01.11.2013, până la data de 31.10.2023, cu posibilitate de prelungire 1) MIRFI TRANS SRL, CIF:16231168	A1

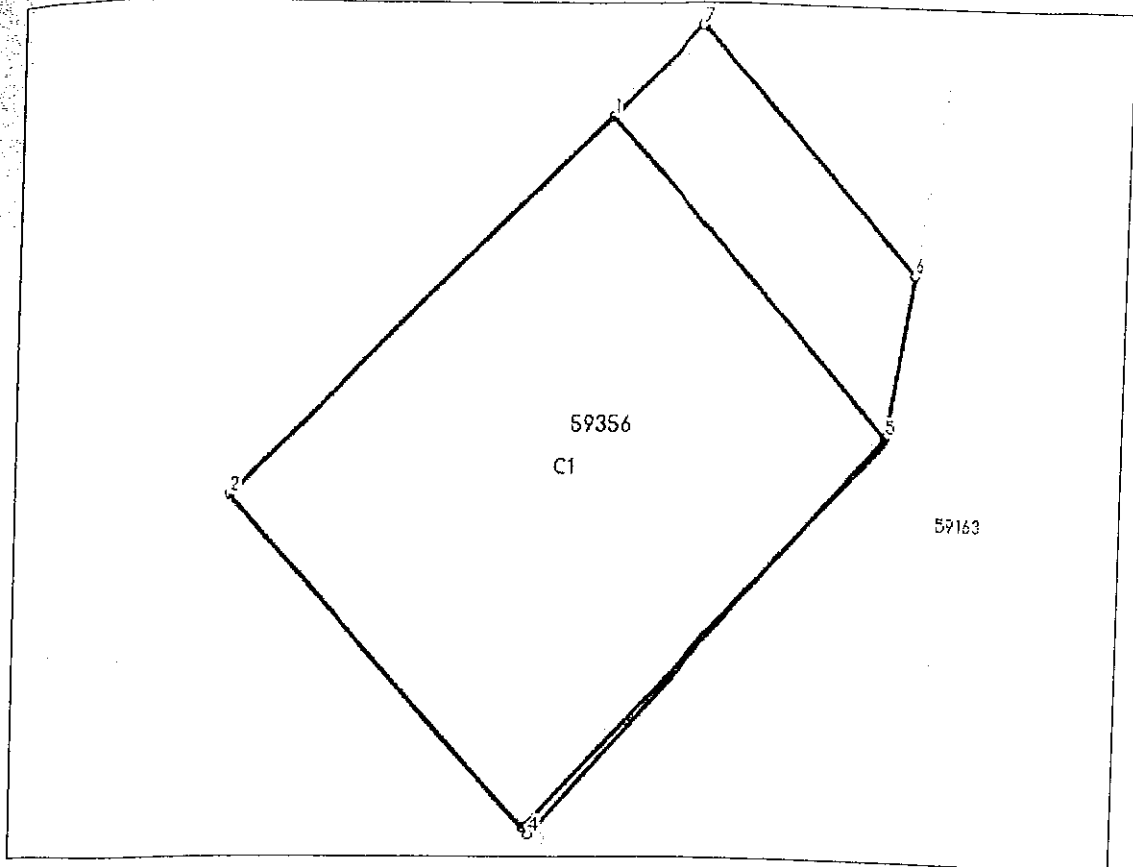
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59356	Din acte: 25 Masurata: 19	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 25 Masurata: 19	-	-	-	Terenul nu este imprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59356-C1	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.403

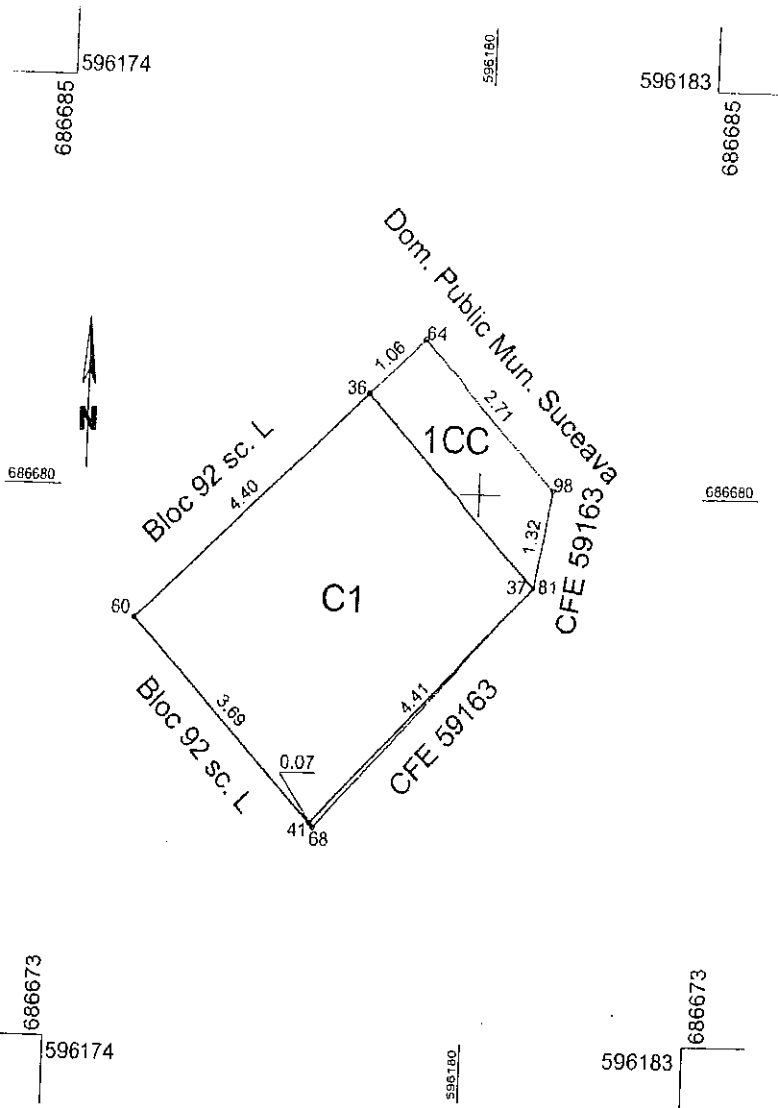
Incadrare in zonă
scara 1:500



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
59356	19mp	Jud. Suceava, Mun. Suceava, Calea Unirii nr. 92	
Cartea Funciară nr.		UAT	Suceava



Calcul analitic pentru suprafața construită și neconstruită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției

Nr. punct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X	Y	
C1-Spătiu comercial			
36	686681.297	596178.387	3.52
37	686678.752	596180.815	4.39
41	686675.600	596177.756	3.69
60	686678.262	596175.197	4.40

S = 16mp; P = 16,0m

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Mențiuni
1	CC	19	Terenul nu este împrejmuit
Total		19	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	16	Spătiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996
Total		16	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 19mp
Suprafața din act = 25mp

Executant,
SC Topoeval SRL Suceava
Ing. Bidu Aspazia
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2162

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

Semnătura digitală de Aspazia Bidu
Data: 2023.06.12 15:50:46 +03'00'

Semnătura BIDU ASPAZIA
Data: 12.06.2023

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

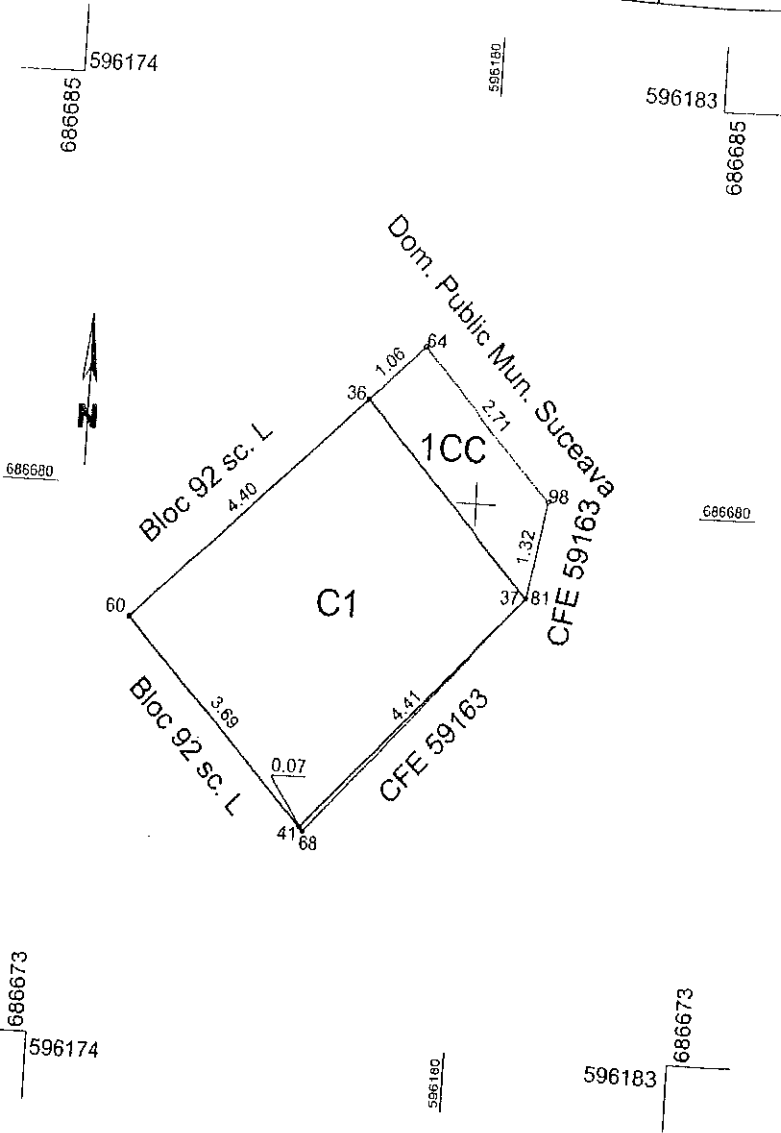
Semnătura Elena-Raluca Ghiuta
Data: 4/17/2023

Semnat digital de Elena-Raluca Ghiuta
Data: 2023.07.11 11:54:03 +03'00'

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
59356	19mp	Jud. Suceava, Mun. Suceava, Calea Unirii nr. 92	
Cartea Funciară nr.	UAT	Suceava	



Calcul analitic pentru suprafața construită și neconstruită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției

Nr. punct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	x	y	
C1-Spatiu comercial			
36	686681.297	596178.387	3.52
37	686678.752	596180.815	4.39
41	686675.600	596177.756	3.69
60	686678.262	596175.197	4.40

S = 16mp; P = 16,0m

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Mențiuni
1	CC	19	
Total		19	Terenul nu este împrejmuit

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	16	
Total		16	Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

Suprafața totală măsurată a imobilului = 19mp
Suprafața din act = 25mp

Executant,
SC Topoeval SRL Suceava
Ing. Bidu Aspazia
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2162

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

Semnătura Bidu Aspazia

Semnătura Aspazia

Data: 2023.06.12 15:50:46

Inspector,

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

Semnătura Elena-Raluca Ghiuta

Data: 41763

Semnătura digitală de Elena-Raluca Ghiuta
Data: 2023.07.11 11:54:03 +03'00'

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Calea Unirii, nr. 92, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 10 Octombrie 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



- Octombrie 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 în suprafața de 19 mp. – din măsuratori) la data de 10.10.2023 pentru un curs BNR de 4,9631 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
	LOCATIA : Municipiul Suceava, str. Calea Unirii, nr. 92, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curți construcții în suprafața de 19 mp, Nr. cadastral parcela 59356 /UAT Suceava	6.000	1.200

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri (comparații directe de piață);
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

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. 1A, 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 **acordarii dreptului de folosinta.**

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 19 mp. din masuratori (din acte 25 mp.) amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, median cartier Burdujeni, str. Calea Unirii, nr. 92, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor **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

10.10.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 07.10.2023 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, neexpose 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 inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *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 :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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 avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie comerciala - CHIOSC-FLORARIE).

1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:

- Extras de carte funciara cu nr. cerere 66172/21.09.2023 CF Nr. 59356/UAT Suceava;
- Plan de amplasament si delimitarea automobilului;
- Plan de incadrare in zona.

Adresa: Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	59356	Din acte: 25 Masurata: 19	Teren neimprejmuit;

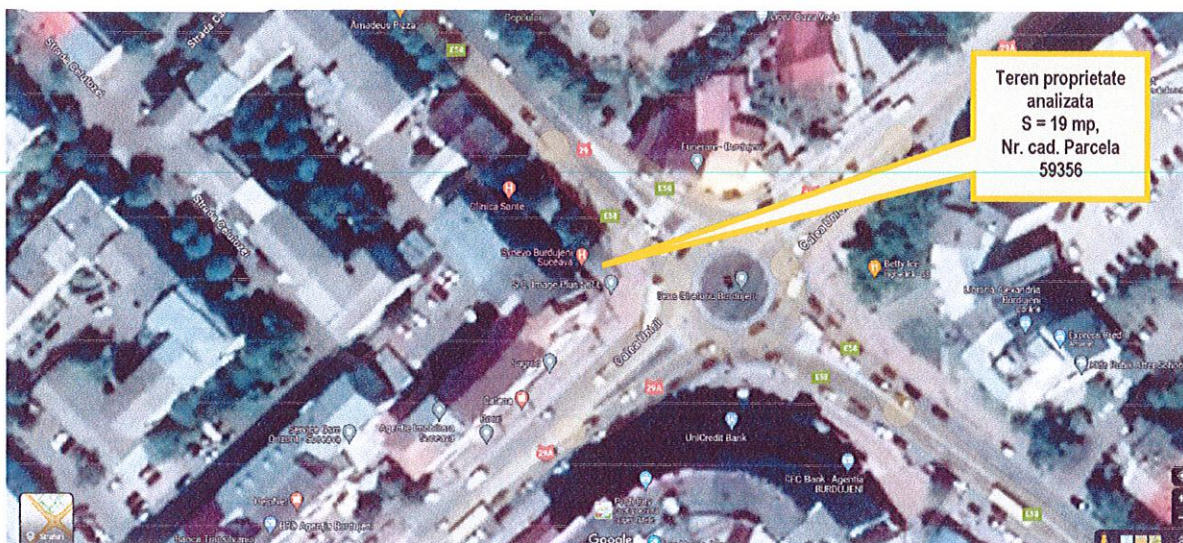
Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	59356-C1	Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

Nota: Suprafata de teren din acte este de 25 mp iar din masuratori de 19 mp (doar acestia fac obiectul evaluarii).

1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.

1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren construit (CHIOSC-FLORARIE).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces indirect din str. Str. Calea Unirii, la nr. 92 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la str. 22 Decembrie 1989.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.



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

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta, Rezidentiala, comerciala/afaceri si Institutii publice, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale/blocuri de apartamente si sedii firme.

3. Teren

- | | |
|---------------------------|--|
| 3.1 Suprafata | Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 19 mp.) pe care este edificat un CHIOSC-FLORARIE. |
| 3.2 Geografia | Terenul este in plan cu forma regulata. |
| 3.3 Strada / Front public | Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – cu acces de pe trotuar.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard. |
| 3.4 Utilitati | Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: bransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent. |



3.4 Limite

Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.

- La N – Trotuar;
- La S - Trotuar;
- La E – Trotuar;
- La V - Bloc.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	<p>La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era amenajat (construit – pe teren este edificat un CHIOSC-FLORARIE). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.</p>
--	--

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

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

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – zona mediana – Burdujeni unde se afla edificat un CHIOSC-FLORARIE.

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 periferica 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 57 - 114 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren zona Burdujeni						
Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://homezz.ro/teren-casa-burdujeni-zona-rezidentiala-3367669.html?utm_source=oferte360.ro	Burdujeni, zona periferica	36000	403	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan in zona	18	89.33
https://www.imoradar24.ro/anunturi/315-mp-teren-vanzare-burdujeni-6902312	Burdujeni, zona periferica, str. Traian Popovici	18000	315	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in zona	16	57.14
https://www.imoradar24.ro/anunturi/1183-mp-teren-vanzare-burdujeni-7778397	Burdujeni, zona mediana, Cuza Voda 1	72000	1183	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	24	60.86
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1484-mp-cu-front-de-46-ml-in-burdujeni-IDxle3.html	Burdujeni, zona mediana, Cuza Voda 3	169500	1484	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	46	114.22
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-IDhAvPc.html	Burdujeni, zona Al. Dumbravii	65000	1000	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in zona	20	65.00
					Media	77
					Minim	57.00
					Maxim	114.00

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 2021/2022 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.
- *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 comerciala/afaceri).**

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 (teren curți construcții) 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 terenului subiect.

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 tranzacțiile/oferte 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 comparabilelor.

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 A (are cea mai mica ajustare totala bruta 37%).

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

1.200 euro

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

1.200 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 terenuri 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:

1.200 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 în 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 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 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 – Documente**MUNICIPIUL SUCEAVA**B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul PatrimoniuNr. 23229 din 14.11 2013**CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ**

Nr. 23229 din 14/11/2013

I. PARTILE CONTRACTANTE

Încheiat între:

1. **Municipiul Suceava**, reprezentată de **D-I Ion Lungu - Primar**, imputernicit prin dispozițiile art. 62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale în calitate de **proprietar și**

2. **SC MIRFI TRANS SRL**, cu sediul în Suceava, județul Suceava, Sat Dumbraveni, Com. Dumbraveni, nr. 1397, cu certificatul de înmatriculare nr. J33/263/2004, CUI 16231168, reprezentată prin d-na **Ifrim Oltița** în calitate de Administrator, domiciliată în Suceava, jud. Suceava, str. Celulozei, nr. 1, bl. 25, sc. H, ap. 11, identificată cu CI seria SV, nr. 248802, CNP 2661011335013, în calitate de **beneficiar**, s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință conform H.C.L. 280/31.10.2013.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Cel de-al doilea, numit beneficiar, proprietar al construcției amplasată pe această parcelă de teren, dobândește dreptul de folosință asupra parcelei de teren proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 25 mp, identic cu parcela cadastrală nr.29.92/25, teren situat în Suceava, Str. Calea Unirii, bl.92, ocupat de construcția proprietate dobândită conform facturii fiscale seria SVVEV nr.05760776/02 din 08.11.2005 de la SC Viorolt SRL Suceava.

III. TERMENUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Termenul de acordare a dreptului de folosință este de 10 ani, cu începere de la data de 01/11/2013 până la data de 31/10/2023, cu posibilitate de prelungire.

IV. OBLIGAȚIILE FINANCIARE

Art.3. Indemnizația datorată anual (stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat) este de 559,4 lei/an, respectiv 125 euro/an la care se va aplica TVA. Această sumă va fi indexată anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului (cursul valutar la data evaluării terenului: 1 euro=4,4751 lei la data de 18.09.2013).

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.4. Sumele datorate se vor achita de către beneficiar, într-o singură rată anuală la data de 30 iunie a fiecărui an, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava, sau în contul nostru nr. RO27TREZ59121300205XXXXX deschis la Trezoreria Suceava.

În cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale.

Art.5. Prima rată va fi achitată la data eliberării prezentului contract.

Art.6. Neplata sumelor datorate în termen de 30 de zile, autorizează pe proprietar a cere rezilierea contractului și plata de daune.

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.7. Obligațiile proprietarului:

- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.

Art.8. Obligațiile beneficiarului:

- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;
- să plătească sumele datorate;



- să înregistreze contractul în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile de la data semnării acestuia;
- la sfârșitul contractului să restituie terenul în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună.

VII. DISPOZITII FINALE

Art.9. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Art.10. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art.11. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.12. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.13. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.14. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care beneficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.15. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul și termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de către beneficiar a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.16. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății sumelor datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.17. În perioada derulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare la zi. Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data eliberării contractului fiind 09.01.2014.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SUCEAVA

PRIMAR

Ion Popescu

Director executiv,
Vădeanu Elisabeta

Viza control financiar preventiv propriu,
Siriteanu Mihaela Angelica

Vizat pentru legalitate,
cons.juridic
Olariu Mihail

Director executiv,
Jitaru Mihaela

Sef Serviciu Fiscalitate Persoane Juridice,
Niculescu Viorica

Sef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Intocmit,
Turcanu Floarea

BENEFICIAR,
SC MIRFI TRĂNȘ SRL

Ifrim Oltija



Cod verificare



100140962296

Incheiere Nr. 41763 / 13-06-2023



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

Dosarul nr. 41763 / 13-06-2023

INCHEIERE Nr. 41763

Inspector: ELENA-RALUCA GHIUTA
Registrator: PETRICĂ BORGOVAN
Asistent registrator: GEORGETA DAVIDESCU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL 26/30-01-2020 emis de Primaria municipiului Suceava, Anexa la HCL 26/2020;
-Act Administrativ nr.certificat de atestare fiscala 123194/10-07-2023 emis de Primaria municipiului Suceava;
-Act Administrativ nr.adeverinta 20221/25-05-2023 emis de Primaria municipiului Suceava;
-Act Administrativ nr.Contract de acordare a dreptului de folosinta 23229/14-11-2013 emis de Primaria municipiului Suceava;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.3916/12-06-2023 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59356
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA pe o perioada de 10 ani, respectiv 01.11.2013, până la data de 31.10.2023, cu posibilitate de prelungire asupra A.1 in favoarea MIRFI TRANS SRL, sub C.1 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A.1.1 in favoarea MIRFI TRANS SRL, sub B.2 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59356 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MIRFI TRANS SRL
MUNICIPIUL SUCEAVA
BIDIU ASPAZIA



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59356 Suceava

Nr. cerere	68172
Ziua	21
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157951275	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59356	Din acte: 25 Masurate: 19	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59356-C1	Loc. Suceava, Calea Unirii, Nr. 92, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41763 / 13/06/2023		
Act Administrativ nr. HCL 26, din 30/01/2020 emis de Primaria municipiului Suceava, Anexa la HCL 26/2020;		
Act Administrativ nr. adeverinta 20221, din 25/05/2023 emis de Primaria municipiului Suceava;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat		
Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala 123194, din 10/07/2023 emis de Primaria municipiului Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) MIRFI TRANS SRL, CIF:16231168		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
41763 / 13/06/2023		
Act Administrativ nr. Contract de acordare a dreptului de folosinta 23229, din 14/11/2013 emis de Primaria municipiului Suceava;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA pe o perioada de 10 ani, respectiv 01.11.2013, până la data de 31.10.2023, cu posibilitate de prelungire	A1
1) MIRFI TRANS SRL, CIF:16231168		



Carte Funciară Nr. 59356 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

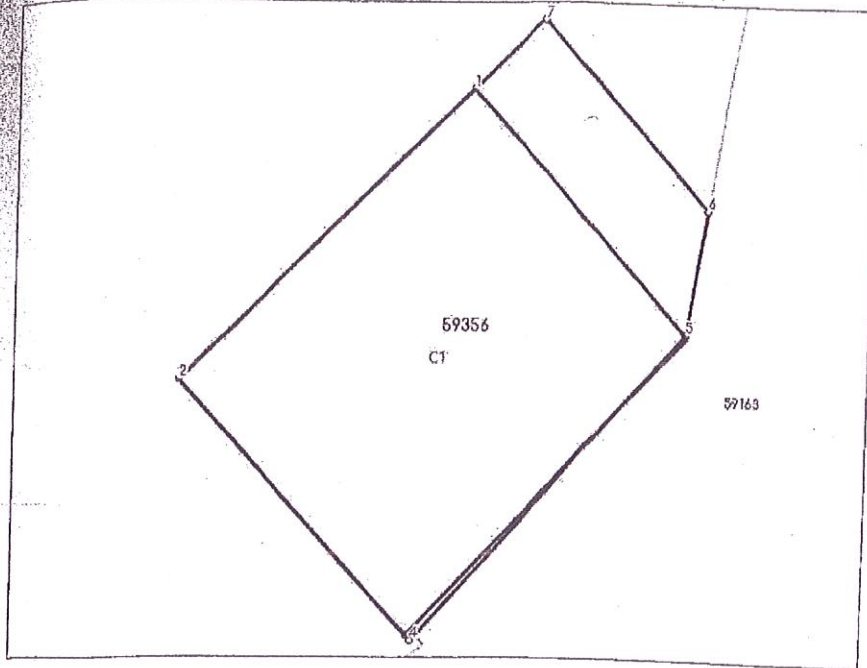
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59356	Din acte: 25 Masurata: 19	

* 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	curți constructii	DA	Din acte: 25 Masurata: 19	-	-	-	Terenul nu este imprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	59356-C1	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.403



Scara de plan cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 99550 / UA 8

**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

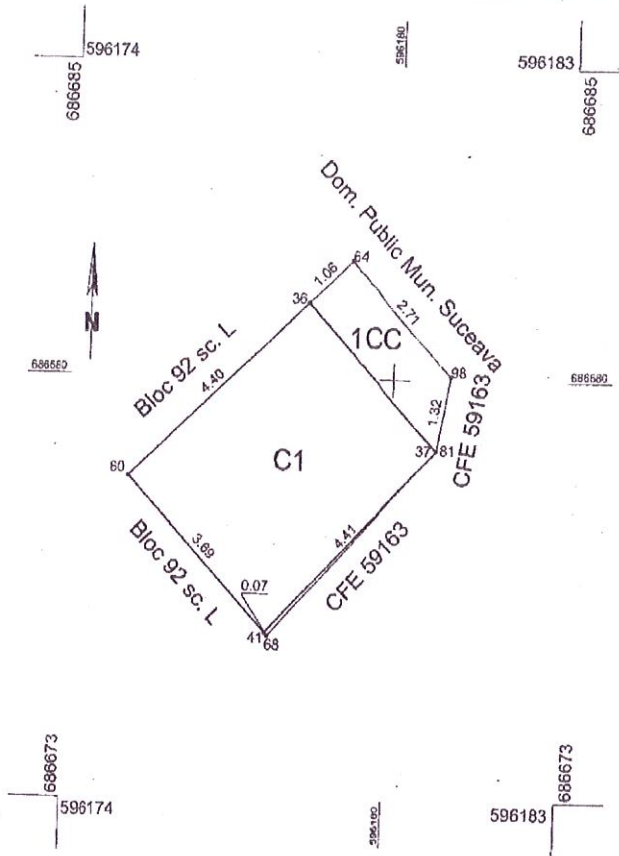
Pagina 2 din 3



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
59356	19mp	Jud. Suceava, Mun. Suceava, Calea Unirii nr. 92
Cartea Funciară nr.	UAT	Suceava



Calcul analitic pentru suprafata construita si reconstructia, necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiei

Nr. punct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(l, h=1)
	X	Y	
C1-Spatiu comercial			
36	686681.297	596178.387	3.52
37	686678.752	596180.815	4.39
41	686675.600	596177.756	3.69
60	686678.262	596175.197	4.40

S = 16mp; P = 16,0m

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafata din măsurători (mp)	Mențiuni
1	CC	19	
Total		19	Terenul nu este împrejmuit

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	16	Spatiu comercial (florarie); Nivel=P; Scd=16mp; An=1996
Total		16	

Suprafata totală măsurată a imobilului = 19mp
Suprafata din act = 25mp

Executant,
SC Topoeval SRL Suceava
Ing. Bidu Aspazia
Aut. Seria PC-3-J Nr. 2162
CERTIFICAT DE
CONFIRMARE
Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și a planșelor de amplasament și delimitare a terenului măsurat, în baza planșelor de amplasament și delimitare a terenului măsurat, în baza planșelor de amplasament și delimitare a terenului măsurat.

Semnatura BIDU ASPAZIA
Data: 2023.06.12 15:50:46
+03'00'

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

Semnatura Elena-Baluca Ghiuta
Data: 41763
Semnet digital de Elena-Baluca Ghiuta
Data: 2023.07.11 11:54:03 +03'00'



Anexa 3 – Harta amplasment proprietate





Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect



Anexa 5 – Comparabile teren Comparabila A



homeZZ.ro Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

VÂNZARE Teren, 403 m²
Teren casa , Burdujeni, zona rezidentiala
 36.000 EUR
 3367669

2 Imagini

Salvează anunțul

Vizualizare detaliată

AGORA IMOBILIARE
 CONSILIER IMOBILIAR
 0741225900
 TRIMITE MESAJ
 ADAUGĂ LA FAVORITE
 SOLICITĂ VIZIONAREA

#maratonulchiriilor
 Ești în căutarea unei case?
 Găsește-ți chiria pe homeZZ și

Zona

1.1 Central

Suprafață teren

1.1.1 403 m²

Tip teren

1.1.1.1 Construibil

Clasificare teren

1.1.1.1.1 Intravilan

Front stradal

1.1.1.1.1.1 18 m

Se ofera la vanzare teren pentru constructie casa , in Burdujeni . Toate utilitatile.

https://homezz.ro/teren-casa-burdujeni-zona-rezidentiala-3367669.html?utm_source=oferte360.ro

Comparabila B

Teren de vânzare in Suceava Burdujeni la 18.000 €

Acasa > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren intravilan parcelat



Salvează Distribuie

Claudiu
Direct proprietar verificat

0742623540

Chat WhatsApp

Postat pe: 18.02.2023 Actualizat pe: 08.03.2023

Teren intravilan parcelat

Detalii

Preț / m ² :	57,14 €
Suprafață utilă	315 m ²
Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii

[Sesizează o problemă](#)

Descriere

Vand parcele de teren! Parcelele sunt de 3,15 ari(o medie 16m pe 19m) Parcelele se afla pe strada Traian Popovici ,cu acces de pe strada eroilor ,de pe e58 Burdujeni-Plopeni Drum intre parcele de 7 m,ca si utilitati ,apa si gaz,curentul la 100 m La 5 minunte de lidl si 3 minunte de omw In fata parcelelor trece autobuzul 23TPL Pretul este de 18.000 parcela de 3,15 mp

Adresa

strada Traian Popovici

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/315-mp-teren-vanzare-burdujeni-6902312>

Comparabila C

Teren de vânzare in Suceava Burdujeni la 72.000 €

Acasa > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren Burdujeni, Cuza Voda 1



Agentie
72.000 €

1 / 1

5 luni în urmă



Teren Burdujeni, Cuza Voda 1

Detalii

Preț / m²:

60,86 €

Suprafață utilă

1183 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

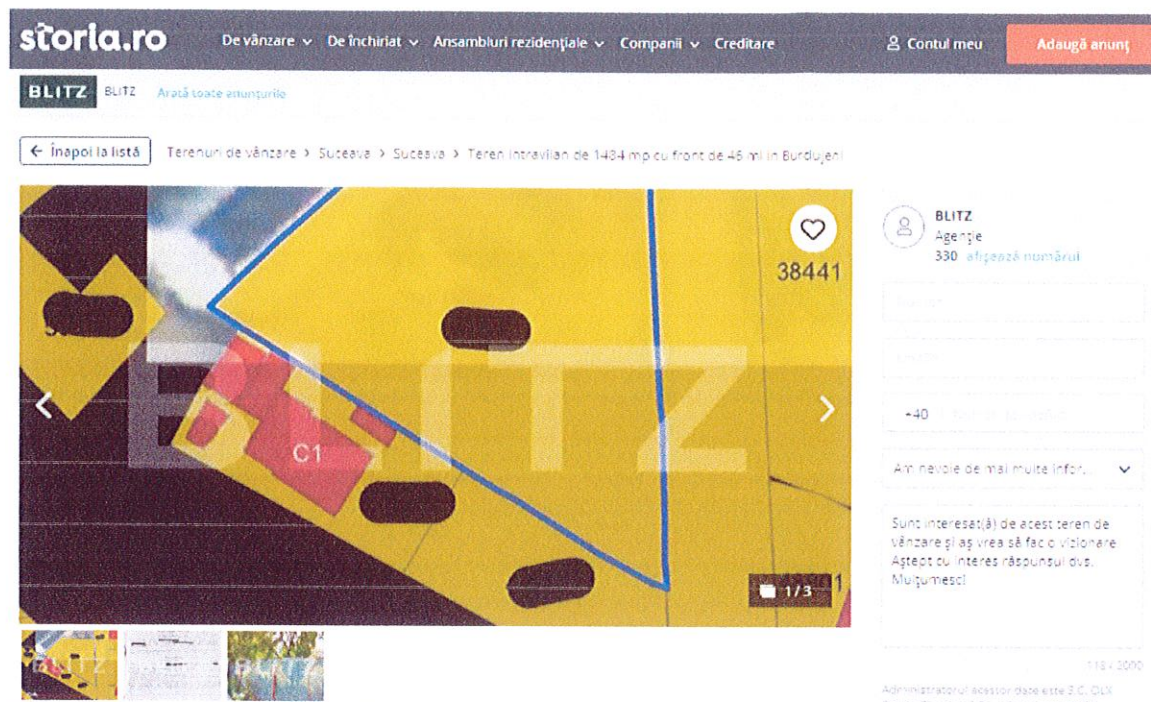
[Sesizează o problemă](#)

Descriere

Se ofera la vanzare teren intravilan, in Burdujeni, Cuza Voda 1. Front stradal 24 ml. Utilitati complete. Terenul se preteaza pentru constructie spatiu servicii, comercial, rezidentiale. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1183-mp-teren-vanzare-burdujeni-7778397>

Comparabila D



storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

BLITZ BLITZ Arată toate anunțurile

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Suceava > Suceava > Teren intravilan de 1484 mp cu front de 46 ml in Burdujeni

38441

BLITZ
 Agente
 330 [afişează numărul](#)

+40 [Salvează numărul](#)

Am nevoie de mai multe info. ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 x 3000

Administratoarea acestor date este S.C. DUX
 Piata Piavei nr. 21, 110000, Suceava

Teren intravilan de 1484 mp cu front de 46 ml in Burdujeni

Propune un preț

169 500 €

Strada Grigore Antipa, Suceava, Suceava

114 €/m²

Prezentare generală

Suprafață **1.484 m²**

Tip teren Intravilan cc

Locație Cuza Voda 3

Dimensiuni 1.484 mp

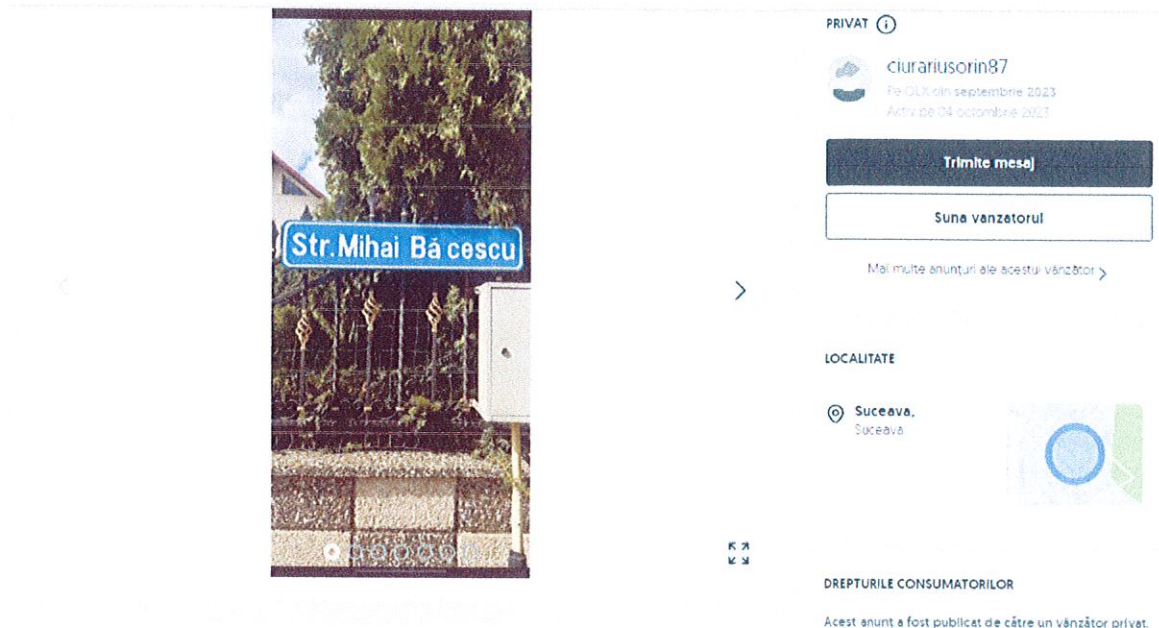
Tip vânzător **agenție**

Descriere

Blitz propune spre vânzare un teren intravilan în suprafață totală de 1484 mp, cu front de peste 46 ml, situat în Burdujeni (Cuza Vodă III). Toate utilitățile sunt la frontul terenului (două racorduri electrice două bazine apă, gaz, canalizare), acces direct la drum asfaltat. Terenul este perfect pretabil pentru construcția de case și/sau bloc. Vă așteptăm la vizionare! BLITZ 124847TV

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-1484-mp-cu-front-de-46-ml-in-burdujeni-IDxle3.html>

Comparabila E



PRIVAT ⓘ

ciurariisorin87
Pe OLX din septembrie 2023
Activ pe 04 octombrie 2023

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

2 Teren Intravilan Burdujeni

65 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Toate utilitatile la limita proprietatii! (Gaz, Electric, canalizare si apa)

Se vinde parcela 1000 de m2 intravilan zona Aleea Dumbravii, strada Nicolae Bacescu , 20 de metri latime, 50 de metri lungime!

Zona foarte linistita!

Pret 6500 arul!

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-IDhAvPc.html>

FISA TEREN

Data raport: 10.10.2023 Curs BNR 1Euro = 4.9631	
Domeniul privat Mun. Suceava	
Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Unirii, nr. 92
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Burdujeni, zona mediana
Acces:	indirect
Suprafata (mp):	19.00
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	Constructie pe teren
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.storia.ro	www.storia.ro	www.vedi.ro
Preț de oferta/vanzare €		36,000	18,000	72,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		89.33	57.14	60.86
Suprafata teren mp		403	315	1,183
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Burdujeni, zona mediana	Burdujeni, zona periferica	Burdujeni, zona periferica, str. Traian Popovici	Burdujeni, zona mediana, Cuza Voda 1
Acces:	indirect	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	19	403	315	1,183
Front stradal:	fara	18 m	16 m	24 m
Raport laturi:	0.00	1.24	1.23	2.05
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect		PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	19		403	315	1,183
Pret oferta/vanzare €/mp			89	57	61
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-5%	-10%
	Abs		-13	-3	-6
Pret ajustat €			76	54	55
Drepturi de proprietate transmise	Grevat		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-8	-5	-5
Pret ajustat €			68	49	49
Condiții de finanțare	Cash		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			68	49	49
Conditii de vanzare	Independent		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			68	49	49
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			68	49	49
Conditii de piata	Actuale		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			68	49	49
Localizare (Cartier/Zona):	Cart. Burdujeni, zona mediana		Burdujeni, zona periferica	Burdujeni, zona periferica, str. Traian Popovici	Burdujeni, zona mediana, Cuza Voda 1
Ajustari	%		5%	10%	0%
	Abs		3	4.89	0
Acces:	indirect		direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-3	-2	-2
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan in zona	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0

Suprafata (mp):	19	403	315	1,183
Ajustari	%	-5%	-5%	-20%
	Abs	-3	-2	-10
Front stradal:	fara	18	16	24
Raport laturi:	0.00	1.24	1.23	2.05
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-3	-2	-2
Pret ajustat €		61.50	46.41	34.51
Ajustare totală netă €		-14	-8	-20
Ajustare totală netă (%)		-19%	-15%	-37%
Ajustare totală brută €		21	18	20
Ajustare totală brută (%)		28.00%	32.50%	37.00%
Numar ajustari		5	5	4
Valoare estimata (€)		1,200 €		
Valoare estimata (€/mp)		61.50		
Valoare estimata (lei)		6,000 lei		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A