



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 aprobarea valorii folosinței terenului datorate de către proprietarul construcției amplasate pe terenul proprietatea municipiului Suceava situat în Suceava, str. Aleea Lalelelor fn

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 44-828 din 16.11.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 44829 din 16.11.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În conformitate cu prevederile HCL nr. 388 din 26.10.2023 privind acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarului construcției amplasate pe această parcele de teren ;

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 raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Aleea Lalelelor fn (identic cu parcela cadastrală 60045).

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

Art. 3. (1). 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 27300 lei, respectiv 5500 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 550 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata folosinței terenului 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 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, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract, de 1% din cuantumul valorii neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și pînă 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**

Elisabeta Vaideanu
DATA
15.11.2013



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. 4488 din 16.11.2023.

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. 388 din 26.10.2023 privind acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarului construcției amplasate pe această parcele de teren.

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 33955 din 07.09.2023, Doamna Grigoraș Petruța reprezentantă a SC LALEAUA 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 Aleea Lalelelor fn.

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 27300 lei, respectiv 5500 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 550 euro/an.

(1) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Aleea Lalelelor fn (identic cu parcela cadastrală 60045).

(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 27300 lei, respectiv 5500 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 550 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 Natională 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. 418/29 din 16.11.2023



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 33955 din 07.09.2023, Doamna Grigoraș Petruța reprezentantă a SC LALEAUA 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 Aleea Lalelelor fn.

Prin HCL nr. 388 din 26.10.2023 privind acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarului construcției amplasate pe această parcele de teren.

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 27300 lei, respectiv 5500 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 550 euro/an.

(1) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str.Aleea Lalelelor fn, (identic cu parcela cadastrală 60045).

(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 27300 lei, respectiv 5500 euro, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv 550 euro/an, pentru parcela de teren menționată la art.1;

(2). Plata folosinței terenului se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Valoarea 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.

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**

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, Aleea Lalelelor, FN, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 01 Noiembrie 2023

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Statul Român

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Noiembrie 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 suprafață de 68 mp.) la data de 01.11.2023 pentru un curs BNR de 4,9669 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, Aleea Lalelelor, FN, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curți construcții în suprafață de 68 mp., Nr. cadastral parcela 1450, CF 60045 /UAT Suceava	27.300	5.500

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 68 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cartier George Enescu, Aleea Lalelelor, FN, 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

01.11.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 31.10.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.
Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

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

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.
Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 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, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv 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 - Magazin).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Statului Român, drept de folosinta acordat de Municipiului Suceava cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 76367/24.10.2023 nr. cad. parcela 1450, CF 60045/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitarea aimobilului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren construit (spatiu comercial - Magazin).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Aleea Lalelelor, strada asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza in cca. 200 m. la b-dul George Enescu.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

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 68 mp.) pe care este edificat un Magazin.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – Aleea Lalelelor.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: nebransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Mun. Suceava, domeniul privat;
 - La S - drum, Aleea Lalelelor;
 - La E – trotuar;
 - La V - bloc de locuinte.

4. Starea Proprietatii

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și 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 – cartier George Enescu, unde se afla edificat Magazinul – adiacent blocului 111.

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 84 - 600 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 :

Sursa	Localizare	Pret (eu)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/nord-est/teren-constructii-de-vanzare	Suceava, median cart. Obcini	46900	200	Apa, Curent electric, Canalizare, gaz metan	10	234.50
https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-george-enescu-suceava-969.html	Suceava, cart. George Enescu	80000	500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	20	160.00
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1200-mp-zona-obcini-IDxxKE.html	Suceava, periferic cart. Obcini	104000	1200	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	23	86.67
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz120676tv	Suceava, semicentral, zona Marasesti	19000	226	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	10	84.07
https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-marasesti-suceava-4455.html	Suceava, semicentral, str. Stefan Dracinschi	200000	500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in zona	8	400.00
				Media		193
				Minim		84.00
				Maxim		400.00

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
- ceamai 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).**

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 extractiei

Abordarea prin venit:

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

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

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/ofertele 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 B (are cea mai mica ajustare totala bruta 40%).

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

5.500 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

5.500 euro

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

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

Din punct de vedere al 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:

5.500 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, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări 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 după 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

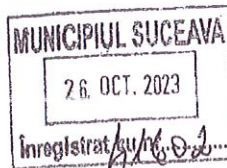
trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica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

Sera. Codastu, Fond Funciar



NR: 45602
DATA: 26/10/2023
COD: 2C206
NULL

DOMNULE PRIMAR,

SC LALEAUA SRL cu sediul în Suceava, str. Măgurei nr.22 identificată cu certificatul de înregistrare nr. J33/1379/21.10.1991, CUI 716914, reprezentată de Grigoraș Petruța, domiciliată în sat Sfântu Ilie, com. Șcheia, str. Vasile Gemeniuc nr.84, identificată cu CI seria XV nr.464065, CNP 2770614334998, vă transmit în anexă intabularea pentru suprafața de 68 m.p. situați în Suceava, Aleea Lalelelor, în vederea prelungirii contractului de suprafață nr.24337/13.11.2013.

Vă mulțumesc!

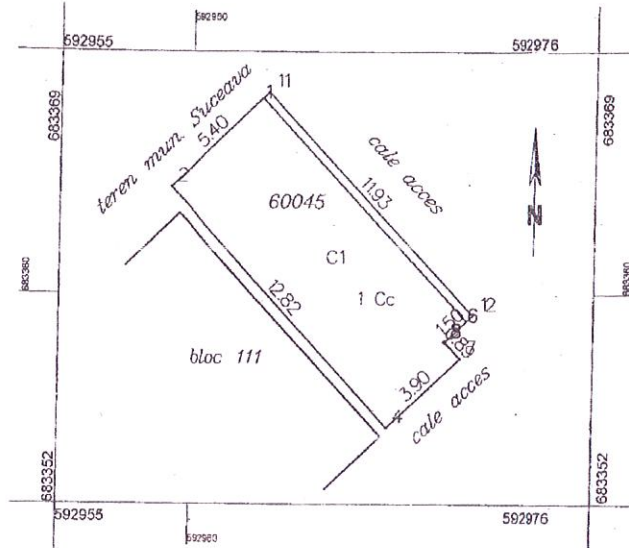
Data:
26.10.2023

Semnătura:

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60045	68	str. Lalelelor fn, intravilan Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
60045		SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	68	ocupat de clădirea C1
Total		68	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CAS	64	spațiu comercial, P, 2009, SD = 64 mp
Total		64	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 68 mp Suprafața din act = 68 mp			
ExecutantPFA PETRE GHEORGHE..... Aut. Seria RO-SV-F Nr. 0007 (nume, prenume)		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Conținutul executării măsurătorilor la teren, Dăruirea în întocmirea documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren		Semnătura și parafa Data.....	
Semnătura și ștampila Data.....25.10.2023.....		Ștampila BCPI	


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60045 Suceava

Nr. cerere	76367
Ziua	24
Luna	10
Anul	2023


A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12931 - Sf. Ilie

Adresa: Loc. Suceava, Str Lalelelor , Nr. f.n., Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1450		68	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1450 - C1	Loc. Suceava, Str Lalelelor , Nr. f.n., Jud. Suceava	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25 / 26/04/2004		
Lege nr. 23, din 08/03/1973 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVATII: transcris din Cfe 1522/Sf. Ilie</i>	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2912, din 24/07/1992 emis de încheiat între SC Legume Fruncte SA și SC Laleaua SRL, proces verbal de licitație din 24.07.1992;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC LALEAUA SRL, CIF:716914	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25 / 26/04/2004		
Act nr. contract de acordare a dreptului de folosință nr. 14300, din 03/05/2004 emis de Primăria municipiului Suceava;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA pentru o perioadă de 10 ani, începând cu 29.09.2003 1) SC LALEAUA SRL, CIF:716914	A1



Carte Funciară Nr. 60045 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1450	68	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	68	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1450 - C1	construcții anexa	-	Cu acte	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.5672228/24-10-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
24-10-2023
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100159767312

Incheiere Nr. 76235 / 24-10-2023

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

Dosarul nr. 76235 / 24-10-2023

INCHEIERE Nr. 76235

Registrator: LUCIA MITROFAN

Asistent registrator: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de SC LALEAUA SRL privind Rectificare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.plan de amplasament și delimitare a bunului imobil nr. 5777/07-05-2001 emis
de recepționat de OJCGC Suceava;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 251P

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1450, înscris în cartea funciara 39717 UAT Scheia având proprietarii:
STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1, SC LALEAUA SRL SUCEAVA în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se îndreaptă eroarea materială de la efectuarea conversiei cărții funciare pe hârtie 12931/Sf. IIIE,
în sensul conversiei parcelei 1450 din CF 12931/Sf. IIIIE, pe UAT Suceava, respectiv în Cfe
60045/Suceava, iar Cfe 39717/Scheia se va sista. asupra A.1, A1.1 sub B.3 din cartea funciara
39717 UAT Scheia;

Prezenta se va comunica părților:

SC LALEAUA SRL

GRIGORAȘ PETRUȚA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-10-2023	LUCIA MITROFAN	LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

Inchelere Nr. 76594 / 25-10-2023



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect



Anexa 5 – Comparabile teren

Comparabila A

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Suceava > zona Nord-Est > Teren 200mp Suceava / Bulevardul Academician Vasile Grecu

Teren 200mp Suceava / Bulevardul Academician Vasile Grecu

Preț: **46.900 €**



Emilian Ditu
 Sales Associate
RE/MAX MASTERS

0745 068 979
 0762 276 276 / 0768 276 276

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Descriere

Ocazie unica pentru investitii, teren intravilan in localitatea Suceava in suprafata de 200 mp, intr-o zona cu vad comercial.

In apropiere este blocul turn cu filiala Digi si filiala BCR aflate la parter, iar utilitatile sunt la circa 10 m de proprietate.

Terenul se preteaza la constructia unei cafenele, magazin alimentar de cartier etc. Utilitatile sunt in apropiere.

Indicatorii de performanta energetica ale imobilului sunt:

- clasa energetica: B
- consumul anual total specific de energie primara: 208,93 kWh/m2an
- indicele de emisii echivalent CO2 anual: 67,49 kgCO2/m2an
- consum total specific de energie din surse regenerabile: 0 kWh/m2an

Specificații

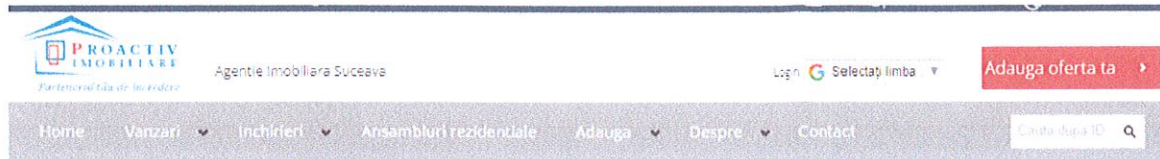
ID Anunț: XBJD1302J Actualizat în 28.09.2023

- Suprafață teren: **200 mp**
- Tip teren: **constructii**
- Clasificare teren: **intravilan**
- Front stradal: **10 m**

- Nr. fronturi: **1**

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/nord-est/teren-constructii-de-vanzare-XBJD1302J?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-suceava&utm_term=46900-0-200

Comparabila B



Teren in George Enescu (T6037)



Partenerul tău de încredere

Descriere teren

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in George Enescu. Terenul este in suprafata de 500 mp si are deschiderea de 20 ml. Acesta se afla intr-o zona linistita si este pretabil pentru bloc sau o cladire de birouri. Pretul este de 80000 euro. Pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati.Tel: 0728 218212/ 0330 802122 .

ID Oferta: 969

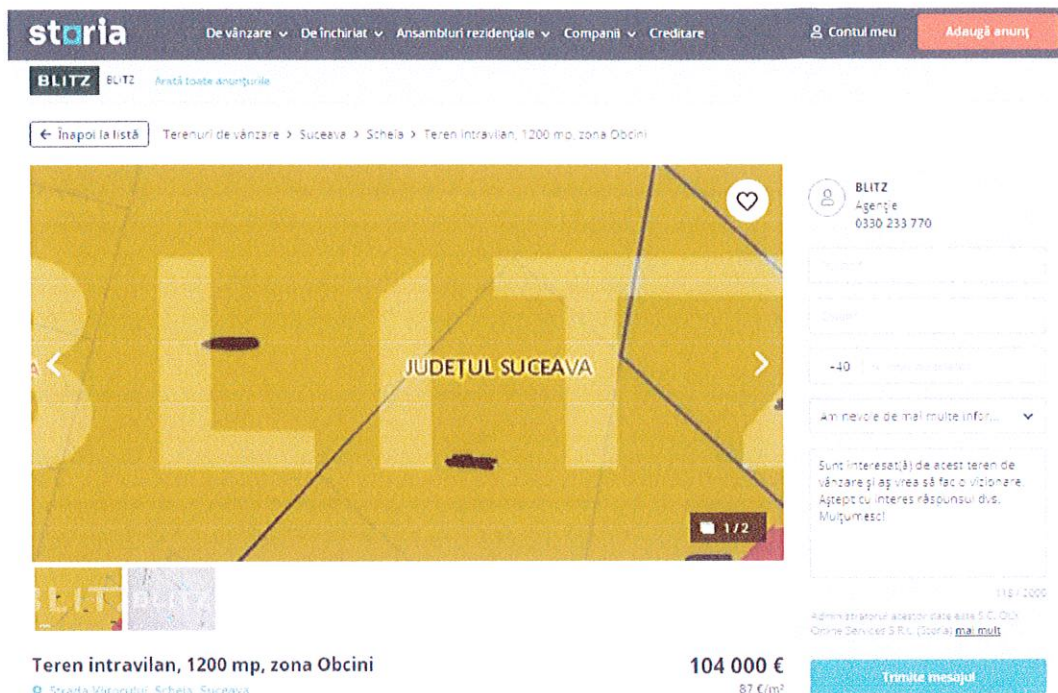
Pret Vanzare:	€ 80,000
Zona:	George Enescu
Suprafata:	500 mp
Reper:	George Enescu
Fronturi:	1
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	20 ml
Acces teren:	Auto
Strazi:	Neamenajate
Pretabil:	Birouri, Bloc, Case / vile, Hala / Depozit, Spalatorie Auto
Actualizat la:	30 Octombrie 2023
Numar de afisari:	2352

Caracteristici generale

- **Distanta utilitati:** La limita proprietatii/in zona
- **Utilitati:** Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Internet, Telefon

<https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-george-enescu-suceava-969.html>

Comparabila C



The screenshot shows the 'storia' website interface. At the top, there are navigation menus for 'De vânzare', 'De închiriat', 'Ansambluri rezidențiale', 'Companii', and 'Creditare'. A 'Contul meu' button and an 'Adaugă anunț' button are also visible. The main content area features a large yellow map with the text 'JUDEȚUL SUCEAVA' and a 'BLITZ' logo. Below the map, the listing details are displayed: 'Teren intravilan, 1200 mp, zona Obcini', 'Strada Viitorului, Schei, Suceava', and a price of '104 000 €' (87 €/m²). A 'Trimite mesajul' button is present at the bottom right of the listing area.

Prezentare generală

Suprafață **1.200 m²**

Tip teren intravilan

Locație Obcini, str Viitorului

Dimensiuni Plan, regulat

Tip vânzător **agenție**

Descriere

Blitz va prezenta o oportunitate unică de a investi într-un teren intravilan cu o suprafață generoasă de 1200 metri pătrați, situat în zona Obcini din Suceava. Acest teren impresionant se caracterizează prin frontul său larg de 22,5 metri, oferindu-vă o paletă vastă de posibilități pentru construcția casei visurilor dumneavoastră. Localizat într-o zonă liniștită și plină de natură, terenul vă oferă intimitate și un cadru natural deosebit pentru viitoarea locuință. Cu destinația de construcție a unei case, acest teren vă permite să vă proiectați și să vă construiți propria oază de confort și relaxare, cu spațiu generos pentru grădină, amenajarea peisajului și toate facilitățile de care aveți nevoie. Una dintre caracteristicile remarcabile ale acestui teren este lățimea sa de fațadă, care vă oferă flexibilitate în ceea ce privește designul și structura casei. Puteți crea un design personalizat pentru a vă satisface nevoile și preferințele, cu potențial de expansiune sau de adăugare a facilităților dorite. Terenul este situat într-o zonă bine dezvoltată a Suceavei, cu acces facil la utilități precum apă, gaz, electricitate și canalizare, ceea ce face procesul de construcție mai ușor și mai eficient. Datorită poziției sale geografice excelente, la doar câteva minute de centrul orașului Suceava, acest teren este ideal pentru cei care caută un echilibru perfect între liniște și accesibilitate la servicii și facilități urbane. Această oportunitate este cu adevărat unică și oferă posibilitatea de a vă crea un cămin personalizat într-o locație privilegiată din Suceava. Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, vă invităm să ne contactați. Suntem aici pentru a vă ghida în procesul de achiziție a acestei proprietăți unice în zona Obcini din Suceava." BLITZ 127050TV

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1200-mp-zona-obcini-IDxxKE.html>

Comparabila D

BLITZ

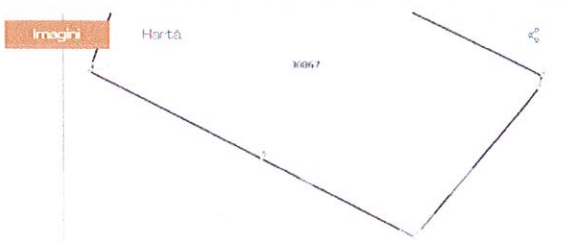
NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFERT

Home » Imobiliare Suceava » Terenuri de vânzare Suceava » Central

Teren intravilan de 226 mp in Marasesti, Suceava

ID: BLITZ 120676TV Cartier: Central Pret mp: 84 €
 Actualizat: 03.10.2023

Calculator credit



Date referitoare la teren

nr.	descriere	unitate	valoare	data	functia	nr. disp.	Observatii / Referinta
1	suprafata	mp	226				
2	anexe	DA					

Lungime Segmente
 !! Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	10 375
2	3	23 636
3	4	10 428
4	5	10 369
5	6	9 252
6	1	10 357

19.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Cristian Moldovan
 Broker / Partner
 +40 330 233 770
 office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

**Te interesează oferta?
 Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legatură cu oferta BLITZ 120676TV din Suceava, zona Central

Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Descriere

Blitz oferă spre vânzare o oportunitate rară în zona centrală a orașului (respectiv, Mărășești) - un teren intravilan cu o suprafață de 226 mp, perfect pentru amenajarea unei parcări, atât de necesară urbei aglomerate.

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz120676tv>

Comparabila E



Agentie imobiliara Suceava

Log in  Selectati limba  **Adauga oferta ta** 

Home  Vanzari  Inchirieri  Ansambluri rezidentiale  Adauga  Despre  Contact

Cauta dupa ID 

Teren Intravilan Marasesti T6292




PROACTIV IMOBILIARE

Partenerul tău de încredere

0330 802122 / 0728 218212

www.proactivbusiness.ro

 Proactiv Imobiliare
 0728218212
 proactivbusiness@gmail.com

Contacteaza agentul

Nume:

Telefon:

E-mail:

Comentarii:

Message:

Sunt interesat de oferta cu ID: 4455

Cod:

Trimite 

Oferte similare



Teren in Suceava (T-1281)

105.000EUR

Descriere teren

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in Marasesti.
 Terenul este in suprafata de 500 mp si are deschiderea de 8 ml.
 Utilitatile: canalizara, apa, curent si gaz se gasesc la limita proprietatii.
 Pretul este de 200.000 euro. Suna acum si stabileste o vizionare. Tel: 0740 889067/ 0330 802122.

ID Oferta: 4455

Pret Vanzare: € 200.000

Zona: Marasesti

Suprafata: 500 mp

Reper:

Fronturi: 1

Localizare: Intravilan

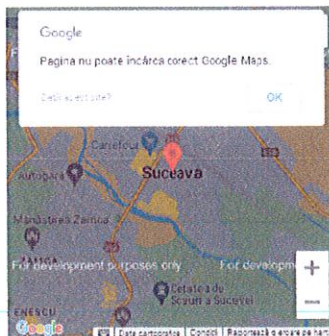
Deschidere: 8 ml

Strazi: Asfaltate

Pretabil: Case / vile

Actualizat la: 3 Aprilie 2023

Numar de afisari: 326



Caracteristici generale

- Distanța utilitatii: Pe Teren
- Alte caracteristici:
- Utilitati: Apa, Curent, Gaz, Internet, Telefon

<https://www.proactivbusiness.ro/teren-de-vanzare-marasesti-suceava-4455.html>

FISA TEREN

Data raport: 01.11.2023 Curs BNR 1Euro = 4.9669	
Fisa Teren	Domeniul privat Mun. Suceava
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, Al. Lalelelor, FN
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona George Enescu
Acces:	direct
Suprafata (mp):	68.00
Destinatie/Utilizare:	Comercial - constructie Magazin
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	0.47
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.imobiliare.ro	www.proactivbusiness.ro	www.storia.ro
Preț de oferta/vanzare €		46,900	80,000	104,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		234.50	160.00	86.67
Suprafata teren mp		200	500	1,200
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona George Enescu	Suceava, median cart. Obcini	Suceava, cart. George Enescu	Suceava, periferic cart. Obcini
Acces:	direct	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Comercial - constructie Magazin	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	68	200	500	1,200
Front stradal:	12.00 m	10 m	20 m	23 m
Raport laturi:	0.47	2.00	1.25	2.37
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	68		200	500	1,200
Pret oferta/vanzare €/mp			235	160	87
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-15%	-10%
	Abs		-47	-24	-9
Pret ajustat €			188	136	78
Drepturi de proprietate transmise		Grevat	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%
	Abs		-38	-27	-16
Pret ajustat €			150	109	62
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			150	109	62
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			150	109	62
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			150	109	62
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			150	109	62
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona George Enescu	Suceava, median cart. Obcini	Suceava, cart. George Enescu	Suceava, periferic cart. Obcini
Ajustari	%		10%	0%	15%
	Abs		15	0.00	9
Acces:		direct	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		Comercial - constructie Magazin	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-15	-11	-6
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%

	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	68		200	500	1,200
Ajustari	%		-10%	-15%	-20%
	Abs		-15	-16	-12
Front stradal:	12.00 m		10	20	23
Raport laturi:	0.47		2.00	1.25	2.37
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	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			135.07	81.60	53.04
Ajustare totală netă €			-53	-54	-25
Ajustare totală netă (%)			-28%	-40%	-32%
Ajustare totală brută €			83	54	44
Ajustare totală brută (%)			44.00%	40.00%	56.00%
Numar ajustari			4	3	4
Valoare estimata (€)		5,500 €			
Valoare estimata (€/mp)		81.60			
Valoare estimata (lei)		27,300 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B