



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

ROMANIA

JUDETUL SUCEAVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea valorii folosinței terenului datorate de către proprietarul construcției amplasate pe terenul proprietatea municipiului Suceava situat în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B, ap.4

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 15252 din 20.04.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 15253 din 20.04.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 101 din 30.03.2023 privind acordarea a dreptului de folosință asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B, ap.4 proprietarului construcției amplasată pe această parcelă de teren;

Ca urmare a adresei, înregistrată la registratura Consiliului Local Suceava sub nr. 35 din 20.02.2023;

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. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B, ap.4, teren ocupat de o construcție ridicată în baza Autorizației de Construire nr.70 din 16.06.1992.

Art. 2. Se aprobă valoarea folosinței terenului -superficia, la nivelul sumei de 2700 lei, respectiv 540 euro, cu recuperarea acesteia la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință;

Art.3. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire 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 Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 15252 din 20.04.2023

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 H.C.L. nr. 101 din 30.03.2023 s-a aprobat acordarea a dreptului de folosință asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Prof. Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B, ap.4 proprietarului construcției amplasată pe această parcelă de teren ;

Domnii Gavrilovici Cezar Ioan și Gavrilovici Lorina Mariana, în calitate de proprietari ai construcției situată în Suceava, strada Prof. Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B 9, ap.4, au solicitat, prin adresa înregistrată la registratura Consiliului Local al Municipiului Suceava sub nr. 35 din 20.02.2023, acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 4 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava ocupat de balconul construit în baza Autorizației de construire nr. 70 din 16.06.1992.

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 2700 lei, respectiv 540 euro.

Considerăm oportun ca indemnizația stabilită în baza raportului de evaluare să fie recuperată la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Prof. Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc. B, ap.4 este prezentat în anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință

Față de cele menționate mai sus supunem spre dezbatere și aprobare hotărârea în forma redactată și prezentată .



PRIMAR
ION LUNGU



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. 15253 din 20.04.2023

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

Domnii Gavrilovici Cezar Ioan și Gavrilovici Lorina Mariana, în calitate de proprietari ai construcției situată în Suceava, strada Prof. Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B 9, ap.4, au solicitat, prin adresa înregistrată la registratura Consiliului Local al Municipiului Suceava sub nr. 35 din 20.02.2023, acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 4 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava ocupat de balconul construit în baza Autorizației de construire nr. 70 din 16.06.1992.

Prin H.C.L. nr. 101 din 30.03.2023 s-a aprobat acordarea a dreptului de folosință asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B, ap.4 proprietarului construcției amplasată pe această parcelă 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 2700 lei, respectiv 540 euro.

Considerăm oportun ca indemnizația stabilită în baza raportului de evaluare să fie recuperată la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc. B, ap.4 este prezentat în anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Cheltuielile privind întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către beneficiarul dreptului de folosință

Față de cele menționate mai sus supunem spre dezbatere și aprobare hotărârea în forma redactată și prezentată .

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, str. Prof. Leca Morariu, nr. 3, bloc B1, scara B, apt. nr. 4, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 16 Ianuarie 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



- Aprilie 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 piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti constructii in suprafata de 4 mp.) la data de 11.04.2023 pentru un curs BNR de 4,9338 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. Prof. Leca Morariu, nr. 3, bloc B1, scara B, apt. nr. 4, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curti constructii in suprafata de 4 mp, Nr. cadastral parcela 58750 /UAT Suceava		2.700	540

NOTA:

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

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
 ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

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

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 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 CONCESIONARII.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 4 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, central, str. Prof. Leca Morariu, nr. 3, bloc B1, scara B, apt. nr. 4, 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

11.04.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 11.04.2023 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 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, suprafețe, 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.

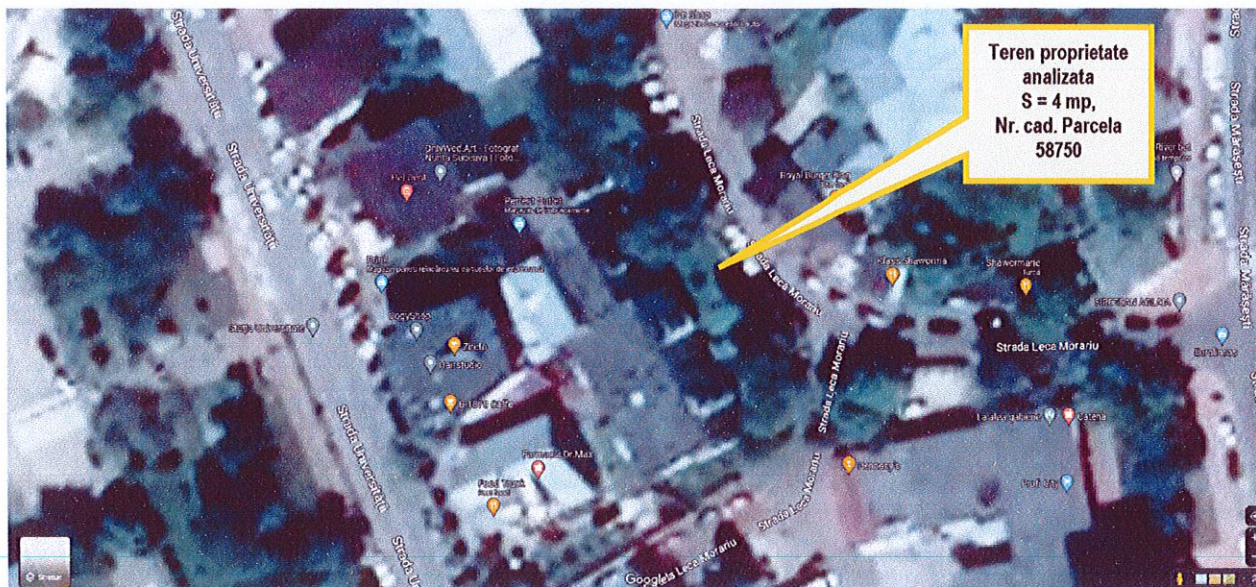
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 rezidentiala - BALCON).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 86454/13.12.2022 CF Nr. 58750/UAT Suceava;
 - Fisa corpului de proprietate;
 - Autorizatie de construire nr. 70/16.06.1992.
 - Releveu.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren construit (balcon).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Prof. Leca Morariu, la nr. 3 - asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza in cca. 100 m. la str. Universitatii.
- 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 4 mp.) pe care este edificat un balcon.
- 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 - Blocul B3;
 - La E – Trotuar;
 - La V - Trotuar.

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 balcon). 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 - Areni unde se afla edificat balconul – la parter de bloc.

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 87 - 236 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 median Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (eur)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-policlinica-642969	Intravilan Suceava, zona Areni, statia Policlinica	120000	1000	Apa, Curent electric, Canalizare	35	120.00
https://lajumate.ro/teren-1441mp-suceava-strada-petru-ares-14271229.html	Intravilan Suceava, central zona Pasapoarte	340000	1441	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	28	235.95
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-60438.html	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala	19700	226	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	28	87.17
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91	Intravilan Suceava, zona centru, Tudor Stefanelli	83000	804	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	24	103.23
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f2	Intravilan Suceava, ultracentral Piata Mare	19700	160	Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze	15	123.13
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html	Intravilan Suceava, zona bisericii Mirauti	350000	1760	Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze	35	198.86
					Media	145
					Minim	87.00
					Maxim	236.00

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 atributurile 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 rezidentiala).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (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 A (are cea mai mica ajustare totala bruta 25%).

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

540 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

540 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:

540 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 în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținut de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativă la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă 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 cifre 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați 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 dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport

trebuie 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 0230-520593

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Prof.Leca Morariu nr. 3, bl.B1, sc.B, ap.4 proprietarului construcției amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 11.485 din 23.03.2023, raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat la nr. 11.486 din 23.03.2023 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil;

Ca urmare a adresei, înregistrată la registratura Consiliului Local sub nr. 35 din 20.02.2023;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin (2) lit.e, 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 aproba acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 4 mp (p.c. 58750), situată în Suceava, strada Prof.Leca Morariu nr.3, bl.B1, sc.B 9, ap.4 teren proprietate privată a municipiului Suceava, ocupat de balconul proprietăre a solicitanților, construit în baza autorizației de construire nr. 70 din 16.06.1992.

(2) Dreptul de folosință se acordă pe o perioadă de 49 ani, cu începere de la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Art.2 Indemnizația datorată va fi stabilită ulterior în baza unui raport de evaluare și va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.


 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 LUCIAN HARSOVSCHI


 CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
 Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 101 din 30 martie 2023

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
101	23	23	--	22	--	1



ROMANIA

PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
PRIMĂRIA **MUNICIPIULUI SUCEAVA**

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. **70** din **16-06-1992**

Că tratare a cererii adresate de **CRASNEAN NICOLAIE**

cu domiciliul în județul **Suceava** orașul **Suceava** localitatea **Suceava**
cod poștal **5800** strada **Aleea Mărășești** nr. **3** bloc **B1** sc. **B** etaj - ap. **4**
înregistrată la nr. **8978** din **3.06.1992**

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUORĂRILOR DE **construcții a unui balcon cu structură de rezistență independentă la parterul blocului B-1,sc.B, ap.4**

ÎN VALOARE DE **67.400** LEI

pe terenul situat în orașul **Suceava** localitatea **Suceava** cod poștal **5800**
strada **Aleea Mărășești** nr. **3**

Nr. **8978** din **3.06.1992** Nr. topografic al parcelei _____ în următoarele condiții:

Se va respecta proiectul de execuție. Este interzisă construcția de beciuri.

Proiectul lucrărilor nr. **1057/92** a fost elaborat de **S.C."PROIECT BUCOVINA" SA**
cu sediul în județul **Suceava** localitatea **Suceava** str. _____ nr. _____

DURATA EXECUTĂRII LUORĂRILOR NU VA DEPAȘI **6** luni.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ **12** LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate și ne schimbare față de prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor Legii.

PRIMAR,
Ing. Toma Gheorghe



SECRETAR,
Carp Viștica

ARHITECT S.E.P.,
Andriu Ion
(Tehnician ord. 2m și amenajarea teritoriului)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58750 Suceava

Nr. cerere	86454
Ziua	13
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
 100121848354



Direcțor
 Cezar
 Ispășcu

Șeful Biroului
 Dana Coste
 Ștefănița
 Ștefănița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Profesor Leca Morariu, Nr. 3, Jud Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58750	4		Teren neîmprejmuț; Terenul nu este împrejmuț.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86454 / 13/12/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr.281, din 25/08/2022 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. Adeverința nr.32846, din 06/09/2022 emis de PRIMARIA SUCEAVA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

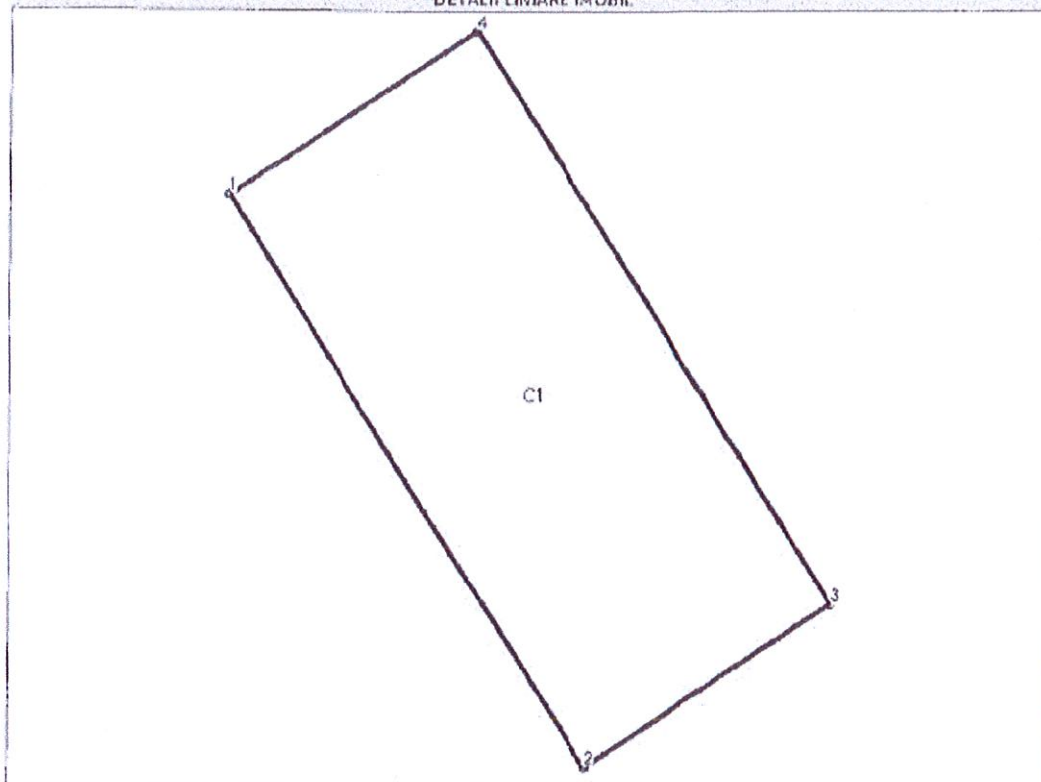


Carte Funciară Nr. 58750 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58750	4	Terenul nu este împrejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58750-C1	construcții de locuințe	4	fara acte	S. construita la sol. 4 mp, Balcon - P. niveluri 1, Sc= Sd= 4 mp- proprietatea lui Gavrilovici Cezar, nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.93
2	3	1.3
3	4	2.93
4	1	1.3



Carte Funciară Nr. 58750 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
20.12.2022

Asistent Registrator,
DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

Referent,

Data eliberării,

11

(parafa și semnătura)
Semnat digital de Daniela-
Brîndușa Maxim
Data: 2022.12.20 16:06:27 +02'00'

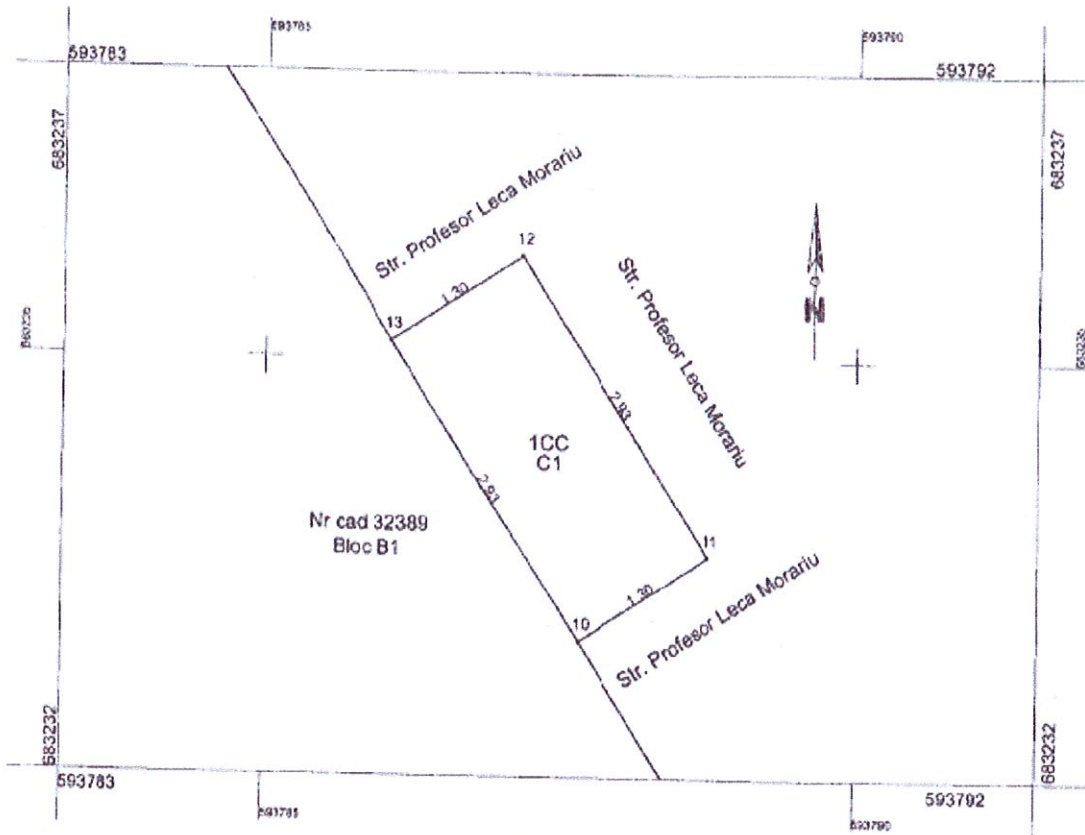
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35 la regulamen

Nr. cadastral		Suprafața măsurată a imobilului (mp)		Scara 1:50	
		4		Acreșul imobilului	
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)			
		Suceava			
		Intravilan Suceava, Str. Profesor Leca Morariu, Nr 3, Judetul Suceava			



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	4	
Total		4	Terenul nu este împrejmuit.
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CI	4	Balcon - P, niveluri 1, Sc=Sc=4 mp
Total		4	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 4 mp Suprafața din act = 4 mp			
Executant : SC GLOBAL TOPEXPERT SRL (nume, prenume) Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea înocinții documentației cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data 26.07.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI	

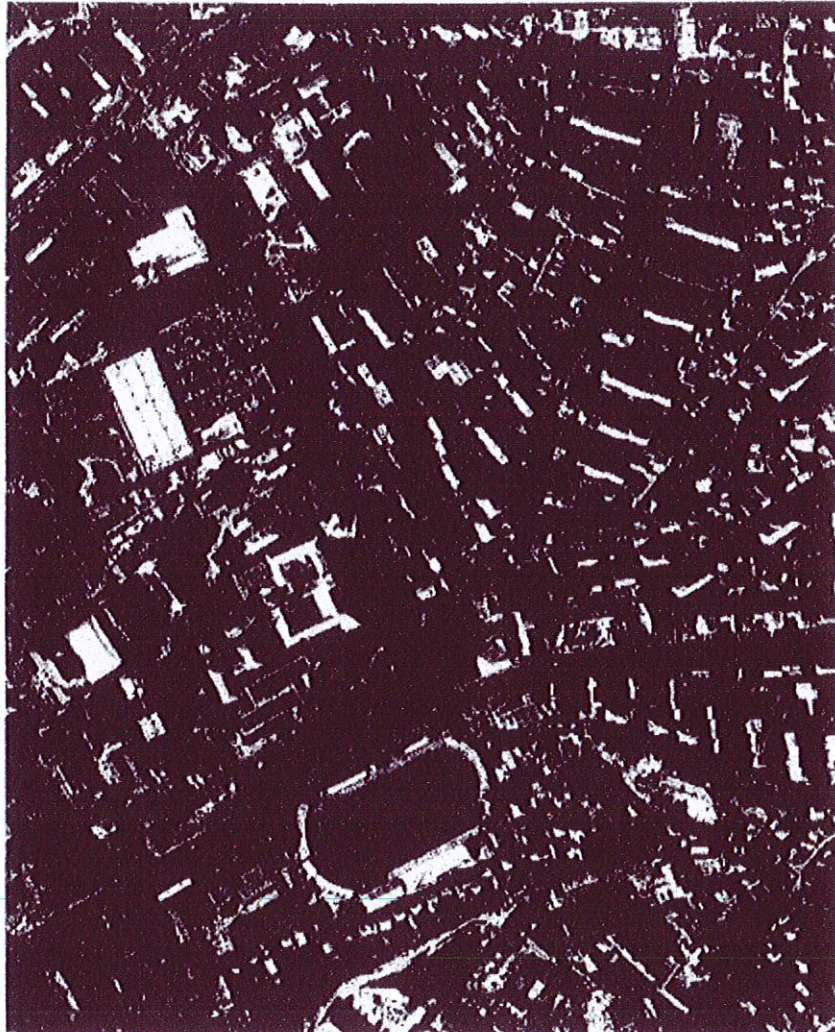
* În situația în care există numere cadastrale pe strada învecinate, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic

PLAN INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

UAT Suceava

Benef : Gavrilovici Cezar

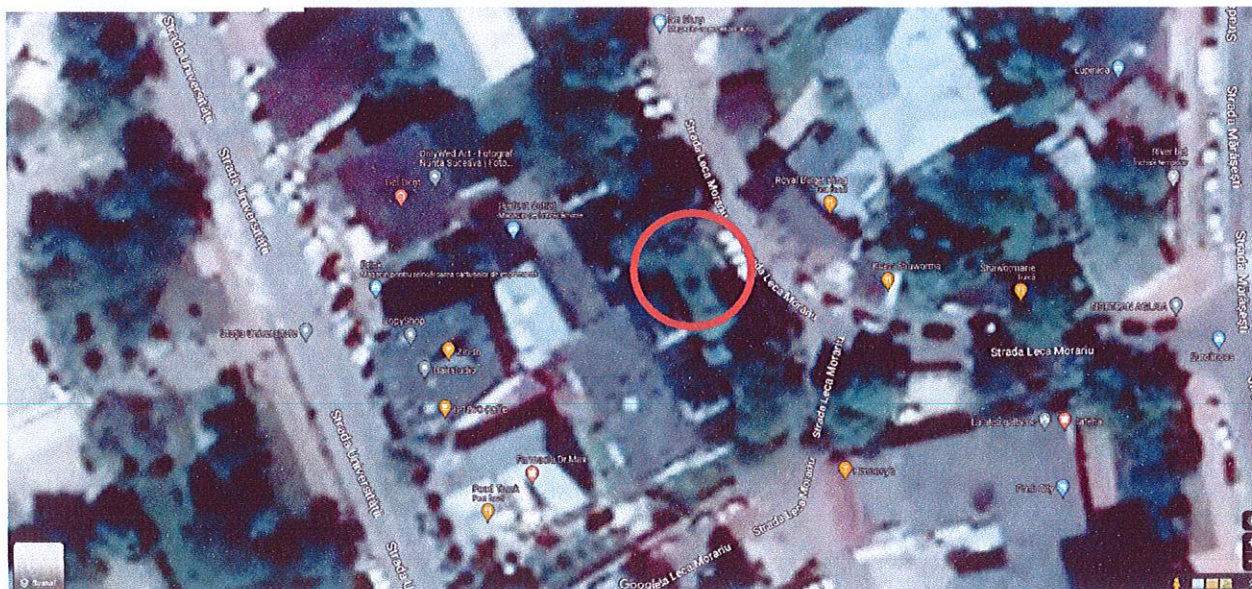
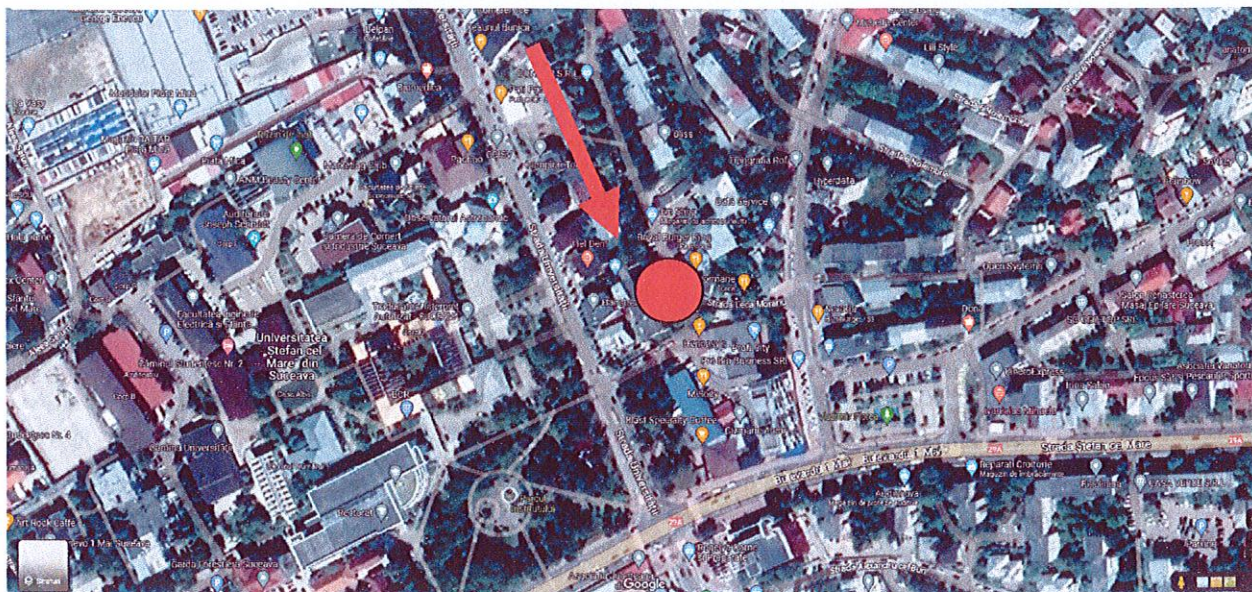


Intocmit:



CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Nr. 105/03.09.2016
S.C. PICOEVAL
S.R.L.

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





Anexa 5 – Comparabile teren

Comparabila A

Teren de vânzare in Suceava Policlinica la 120.000 €

Acasa > Suceava > Suceava > Policlinica > Teren 10 ari - zona Policlinica



Salvează Distribuie

120.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 03.02.2021 Actualizat pe: 03.02.2021

Teren 10 ari - zona Policlinica

Sesizează o problemă

Detalii

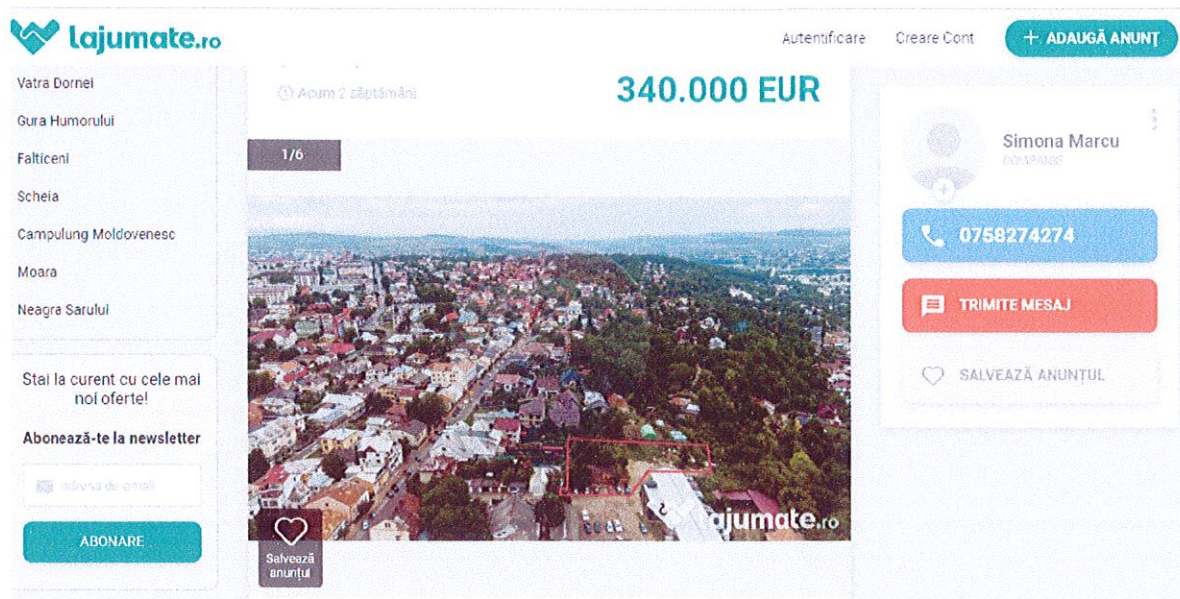
Preț / m ² :	120 €	Suprafață utilă	1000 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Teren 1000 mp, intravilan, de vanzare in Suceava, reper Statie autobuz Policlinica, deschiderea 20 m la strada. Ideal pentru constructie cladire birouri, cabinete medicale, etc Detalii - 0727 817187 ID intern: APH54.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-policlinica-642969>

Comparabila B



Zona	Central
Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan
Suprafață teren (m ²)	1441
Utilități	Da
RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0%	

Teren intravilan în centrul Sucevei - toate utilitățile, pretabil pentru spații de birouri și zone comerciale.

Terenul are o suprafață de 1441 mp și se află în apropierea Serviciului de Pașapoarte Suceava. Deschidere la drum 28 ml.

Solicită informații suplimentare despre proprietate agentului imobiliar!

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

<https://lajumate.ro/teren-1441mp-suceava-strada-petru-rares-14271229.html>

Comparabila C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava ID:EC16 data: 16-03-2023

Marasesti in zona Scala

19 700 

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 226 mp
- » front stradal 23 m

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren in zona centrala cu acces la toate utilitatile.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava

telefon agent: 0230530890

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0745015541

<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-60438.html>


Comparabila D







storia
Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de Imsele
Contul meu Adauga anunt

← Inapoi la lista
Teren de Vanzare > Suceava (judetul) > Suceava > Teren Suceava central

Teren Suceava central


Suceava (judet) Suceava



83 000 €

103 €/m²



Florin

0744 103 691

Numele tau *

Mesaj *

Numarul mobil telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa potii mai multe informatii înainte de a efectua o visita. Multumesc!

Administratorul acestor site-uri este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare


Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Agora Imobiliare



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 804 m² Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Vand teren in Suceava, strada Tudor Stefanelli , cu toate utilitatile respectiv apa. curent. canalizare si gaz metan.

Particularitati

- acces - drum asfaltat 24 ml
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

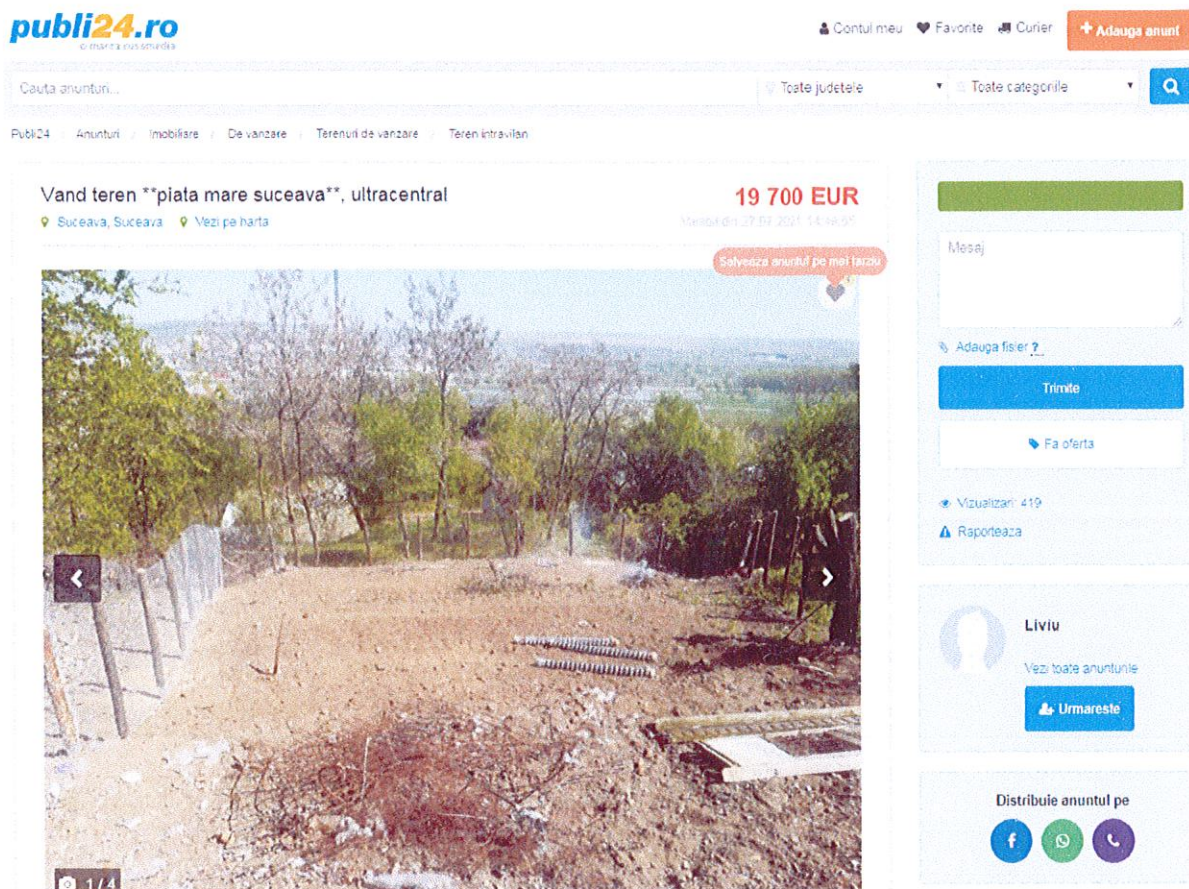
- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Tip Oferta

- negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91>

Comparabila E



The screenshot shows a real estate listing on the website Publi24.ro. The listing is for a plot of land in Suceava, titled "Vand teren **piata mare suceava**, ultracentral". The price is listed as 19 700 EUR. The listing includes a photo of the plot, which is a large, open area with some trees and a fence. The listing also includes a search bar, navigation links, and a contact form.

Specificatii

Suprafata terenului 160,0 m²

Licitatie/Executarea da

Descriere Imobiliare

Vand garaj de beton +142mp de teren imprejmuit, in spatele Pietii Mari (pretabil depozit/ spatiu comercial)

Oportunitate de afacere.

Toate utilitatile la poarta. Intabulat, cu toate actele la zi.

Numar de contact: 0744502128, suprafata totala: 160

Toate actele sunt in regula. Nu este executare silita sau licitatie! Publi24_1537135911

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html>

Comparabila F

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:5B9B

data: 26-04-2021

Centru

350 000 €
199 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1760 mp
- » front stradal 35 m

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren in zona bisericii Mirauti, deschidere mare, liber de constructii. Utilitati: apa si curentul trase pe teren, gazul este vis a vis, canalizare. Autorizatie de constructie, certificat urbanism. Intabulat. Ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR
Judet:Suceava
adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1,
sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0745015541



<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html>

FISA TEREN

Data raport: 11.04.2023	
Curs BNR 1Euro = 4.9338	
Fisa Teren	Gavrilovici Cezar Ioan
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Prof. Leca Morariu, nr. 3, bl. B1, sc. B, apt. 4
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Areni
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	4
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	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.proactivbusiness.ro	www.prima-imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		120,000	340,000	19,700
Preț de oferta/vanzare €/mp		120.00	235.95	87.17
Suprafata teren mp		1,000	1,441	226
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Areni	Intravilan Suceava, zona Areni, statia Policlinica	Intravilan Suceava, central zona Pasapoarte	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	4	1,000	1,441	226
Front stradal:	fara	35 m	28 m	28 m
Raport laturi:	0.00	0.82	1.84	0.29
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):	4		1,000	1,441	226
Pret oferta/vanzare €/mp			120	236	87
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-20%	-5%
	Abs		-12	-47	-4
Pret ajustat €			108	189	83
Drepturi de proprietate transmise	Deplin		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			108	189	83
Condiții de finanțare	Cash		Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			108	189	83
Conditii de vanzare	Independent		Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			108	189	83
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara		Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			108	189	83
Conditii de piata	Actuale		actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			108	189	83
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona mediana Areni		Intravilan Suceava, zona Areni, statia Policlinica	Intravilan Suceava, central zona Pasapoarte	Intravilan Suceava, Marasesti zona Scala
Ajustari	%		10%	15%	20%
	Abs		11	28.31	17
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan		electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%		0%	0%	0%

	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	4		1,000	1,441	226
Ajustari	%		15%	20%	10%
	Abs		16	38	8
Front stradal:	fara		35	28	28
Raport laturi:	0.00		0.82	1.84	0.29
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 €			135.00	254.82	107.65
Ajustare totală netă €			27	66	25
Ajustare totală netă (%)			25%	35%	30%
Ajustare totală brută €			27	66	25
Ajustare totală brută (%)			25.00%	35.00%	30.00%
Numar ajustari			2	2	2
Valoare estimata (€)		540 €			
Valoare estimata (€/mp)		135.00			
Valoare estimata (lei)		2,700 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A					