



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

R O M A N I A

JUDETUL SUCEAVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A  
PROIECT

## HOTĂRARE

privind acordarea dreptului de suprafață pentru o parcelă de teren proprietate privată a municipiului Suceava situată în municipiul Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, în vederea extinderii spațiului cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament, ce sunt situate la subsolul și parterul blocului 20

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

16.02.2018 Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 5954 din 16.02.2018 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 3955 din 16.02.2018 cât și raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art. 13 al cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. c și al. (5) lit. b, art. 45 al. (3), art. 47 și art. 49 din Legea nr. 215/2001 republicată a administrației publice locale

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 52 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, în vederea extinderii spațiului cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament, ce sunt situate la subsolul și parterul blocului 20.

(2) Dreptul de suprafață se acordă până la data de 31.12.2021 cu posibilitate de prelungire.

**Art. 2.** (1) Se aprobă ratele lunare stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă ținând seama de natura terenului, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, aferente anului 2018 pentru folosirea suprafețelor de teren aparținând domeniului public sau privat al municipiului Suceava la nivelul sumei de 8,5 lei/mp/lună, respectiv 442 lei/lună, exclusiv TVA pentru terenul în suprafață de 52 mp situat în Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918.

(2) Plata suprafeței se face până la data de 25 a lunii în curs.

(3) Beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a cuantumului ratelor stabilite prin contract.

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

INITIATOR  
PRIMAR,  
ION LUNGU  
PRIN  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HAIȘOVȘCHI



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR MUNICIPIU  
JR. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Prezent Propriu  
Elišba Găideanu  
PREVENTIV  
DATA 16.02.2018  
MUNICIPIUL SUCEAVA



**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

**www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro**

**Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 954 din 16.02.2018

### **EXPUNERE DE MOTIVE A PRIMARULUI**

SC Ecuator Coffee Services SRL, în calitate de proprietar al spațiului compus din p.c. nr.34145-C1-U1 și p.c. nr.34145-C1-U2, situat în intravilanul municipiului Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.20, a solicitat acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 52 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru extinderea spațiului proprietate cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament, precum și obținere autorizație de construire. La solicitarea societății, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1493 din 16.10.2017, în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Potrivit art. 697, alin. (1) “În cazul în care superficialia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

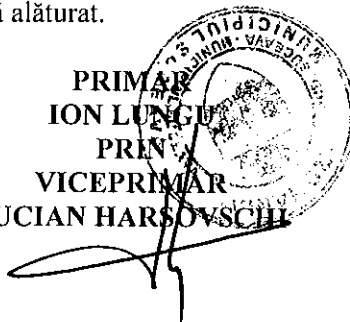
Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat societatea S.C. Ecuator Coffee Services SRL, proprietar al spațiului compus din p.c. nr.34145-C1-U1 și p.c. nr.34145-C1-U2, ar datora o indemnizație de 1,84 euro/mp/lună, respectiv 8,5 lei/mp/lună, exclusiv TVA, calculat pentru un contract cu valabilitatea de 5 ani, respectiv o sumă de 5304 lei/an (1148 euro/an).

Prin HCL nr. 350 din 14.12.2017, s-a aprobat cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2018, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, pentru folosirea suprafețelor de teren aparținând domeniului public sau privat al municipiului Suceava. Potrivit anexei nr.1 la HCL nr.350/2017, punctul M, cuantumul ratei pentru folosirea terenurilor proprietate publică sau privată a municipiului Suceava ocupate de construcții în care se desfășoară activități de prestări servicii către populație este de 5 lei/mp/lună, respectiv 260 lei/lună pentru terenul în suprafață de 52 mp situat în Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, zona A.

Conform celor de mai sus, având în vedere faptul că tariful stabilit în raportul de evaluare este mai avantajos decât tariful prevăzut în HCL nr.350/2017 considerăm oportun acordarea unui drept de suprafață societății S.C. Ecuator Coffee Services SRL în schimbul unei indemnizații lunare de 8,5 lei/mp/lună, respectiv 442 lei/lună. Termenul de acordare a dreptului de suprafață este până la 31.12.2021, cu posibilitatea de prelungire.

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

**PRIMAR  
ION LUNGU  
PRIN  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARSOVSCHI**





# MUNICIPIUL SUCEAVA

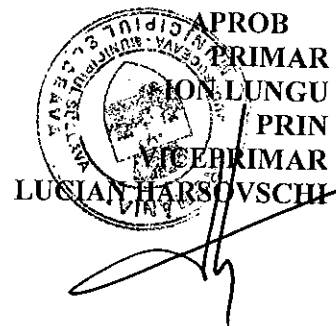
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

Nr. 995 din 16.02.2018



## RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava SC Ecuator Coffee Services SRL cu sediul în Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.20, subsol, proprietar al spațiului compus din p.c. nr.34145-C1-U1 și p.c. nr.34145-C1-U2, a solicitat acordarea unui drept de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 52 mp, pentru extinderea spațiului proprietate cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament, precum și obținere autorizație de construire. La solicitarea societății, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1493 din 16.10.2017, în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Potrivit art. 697, alin. (1) “În cazul în care superficialia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat societatea S.C. Ecuator Coffee Services SRL, proprietar al spațiului compus din p.c. nr.34145-C1-U1 și p.c. nr.34145-C1-U2, ar datora o indemnizație de 1,84 euro/mp/lună, respectiv 8,5 lei/mp/lună, exclusiv TVA, calculat pentru un contract cu valabilitatea de 5 ani, respectiv o sumă de 5304 lei/an (1148 euro/an).

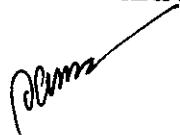
Prin HCL nr. 350 din 14.12.2017, s-a aprobat cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2018, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, pentru folosirea suprafețelor de teren aparținând domeniului public sau privat al municipiului Suceava. Potrivit anexei nr.1 la HCL nr.350/2017, punctul M, cuantumul ratei pentru folosirea terenurilor proprietate publică sau privată a municipiului

Suceava ocupate de construcții în care se desfășoară activități de prestări servicii către populație este de 5 lei/mp/lună, respectiv 260 lei/lună pentru terenul în suprafață de 52 mp situat în Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, zona A.

Conform celor de mai sus, având în vedere faptul că tariful stabilit în raportul de evaluare este mai avantajos decât tariful prevăzut în HCL nr.350/2017 considerăm oportun acordarea unui drept de suprafață societății S.C. Ecuator Coffee Services SRL în schimbul unei indemnizații lunare de 8,5 lei/mp/lună, respectiv 442 lei/lună. Termenul de acordare a dreptului de suprafață este până la 31.12.2021, cu posibilitatea de prelungire.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

**DIRECTOR EXECUTIV  
CAMELIA DAMIAN**



**ȘEF SERVICIU  
Țurcanu Floarea**





SR EN ISO 9001:2001  
CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

- ◆ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ◆ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ◆ GAFTA Analyst
- ◆ Member of Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

# ROMCONTROL S.A.



- INDEPENDENT SURVEYORS -

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502  
Bucharest, ROMANIA  
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87  
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07  
e-mail: marketing@romcontrol.ro  
http://www.romcontrol.ro  
Reg.no. J40/1/1991 ◆ Tax reg. RO 1568603

## RAPORT DE EVALUARE privind

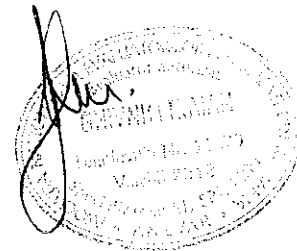
### „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 52 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Obținerea dreptului de suprafață solicitant :**  
**S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**B-dul 1 Decembrie 1918, bloc 20, sc. A**

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL  
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT  
Ing. Traian GHIVNICI



*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA, București și PRIMARIA SUCEAVA*

**SUCEAVA**  
**Ianuarie 2018**

- ◆ Independent cargo superintendence and sampling ◆ Analytical work & testing ◆ Container inspection ◆ Tally control & technical inspection ◆ Product certification
- ◆ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ◆ Damage assessment ◆ Claims settling, adjusting and appraising
- ◆ Assets valuation for mergers, acquisition and investment

Notice: This certificate is subject to the terms and conditions overleaf, which form part of this Certificate



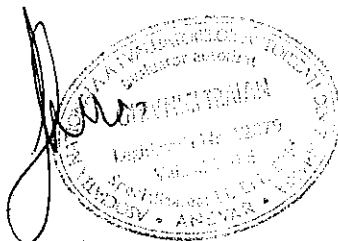
# RAPORT DE EVALUARE

privind

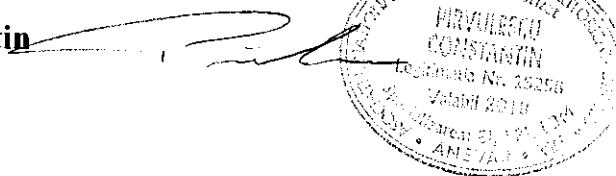
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 52 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Obținerea dreptului de suprafață solicitant :  
S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,  
B-dul 1 Decembrie 1918, bloc 20, sc. A

RESPONSABIL LUCRARE,  
EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin



Ianuarie 2017





## **CUPRINS**

### **DECLARAȚIA DE CONFORMITATE**

### **SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)**

#### **Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ**

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.15. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

#### **Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)**

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

#### **Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA**

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

#### **Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII**

- 15.1. Tipul valorii estimate
- 15.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
- 15.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

#### **Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)**

- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

#### **Capitolul 6. • CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

#### **ANEXE:**

- Anexa 1      **Prezentare fotografică**
- Anexa 2      **Documente care stau la baza evaluării**



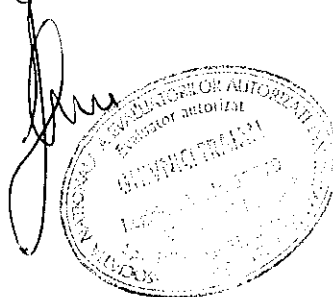


## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.**

**De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).**

**RESPONSABIL LUCRARE,  
Evaluator Autorizat,  
Ing. Ghivnici Traian**



**16.01.2018**







## RAPORT DE EVALUARE

privind

### „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 52 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Solicitant: S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**B-dul 1 Decembrie 1918, bloc 20, sc. A**

#### SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan categoria curți-construcții de 52 mp  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918,  
bl.20, sc. A, parter-subsol  
**Scopul evaluării** : estimarea valorii de piață a terenului în vederea obținerii dreptului de suprafață  
**Dreptul evaluat** : întregul drept de proprietate  
**Tipul valorii** : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR  
**Evaluator** : S.C. ROMCONTROL S.A. București  
**Beneficiar-destinatar:** PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA  
**Data evaluării** : 17.01.2018  
**Data inspecției** : 16.01.2018  
**Data raportului** : Ianuarie 2018  
*Curs valutar: 1 euro = 4,6599 lei (16-17.01.2018)*

#### Situația proprietății la data evaluării:

*Terenul intravilan în suprafață de 52 mp situat în , b-dul 1 Decembrie 1918, bl.20, sc. A, cu nr. cad. 51944 al CF nr. 51944, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniul Privat.*

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolului 4** al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 adoptate de ANEVAR

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan cotă parte în suprafață totală de 52 mp este :**

**$V_p = 26.655 \text{ LEI}$  sau  $5.720 \text{ EURO}$**  (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

**CHIRIA DE PIATA ESTIMATA: 1,84 euro/mp/luna echivalent a 8,5 lei/mp/luna**  
(calculat pentru un contract de inchiriere pe 5 ani)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat și pentru evaluator.**

**RESPONSABIL LUCRARE,**  
**Evaluator Autorizat,**  
**Ing. Ghivnici Traian**

Ianuarie 2018



Raport de Evaluare





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

#### 1.1. Identificarea proprietății – definierea temei – scopul și data evaluării

**Obiectul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 52 mp situat în B-dul 1 Decembrie 1918, bloc 20, sc. A, subsol- parter, mun. Suceava, ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea acordării dreptului de suprafață .

**Raportul de evaluare:** a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de suprafață a terenului de 52 mp.

<b>Valoarea de piață:</b>	(definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.
<b>Scopul evaluării:</b>	estimarea valorii de piață a terenului
<b>Data evaluării:</b>	17.01.2018
<b>Data inspecției:</b>	16.01.2018
<b>Data raportului:</b>	Ianuarie 2018

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,6599 lei (16-17.01.2018)

#### 1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 7202215, cod fiscal 1521515792.

#### 1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.2157/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.





Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16  
Telefon/fax: 021 – 313.18.15  
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J150/1/1591.  
Atribuit cod fiscal: RO  
Cod unic de înregistrare: 1568603  
Cod IBAN: RO215 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

### **1.15. Surse de informare**

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ANEVAR ;
- ✓ Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

### **1.5. Clauze de confidențialitate**

- *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.

### **1.6. Răspunderea față de terți**

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





## Capitolul 2

### DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

#### 2.1. Situația juridică

*Terenul intravilan în suprafață de 52 mp situat în mun. Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.20, sc. A, cu nr. Cadastral 51944, al CF 51944, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat, și are aprobarea HCL nr.354 din 14.12.2017 în vederea acordării dreptului de suprafață.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF Nr. 51944 cu încheiere nr. 61080/21.12.2017
- Copie cerere certificat de urbanism Nr. 1493/16.10.2017
- Copie HCL NR. 354/14.12.2017

#### 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 20, sc .A*

#### Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

Terenul în suprafață de 52 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 20, sc .A*. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Inspectoratul de Muncă Teritorial
- Cabinete Medicale Individuale
- Școala Gimnazială Ion Creangă
- Biserica Sf. Cruce și Sf. Mucenic Mina
- Spații comerciale și prestări servicii
- Supermarket METRO

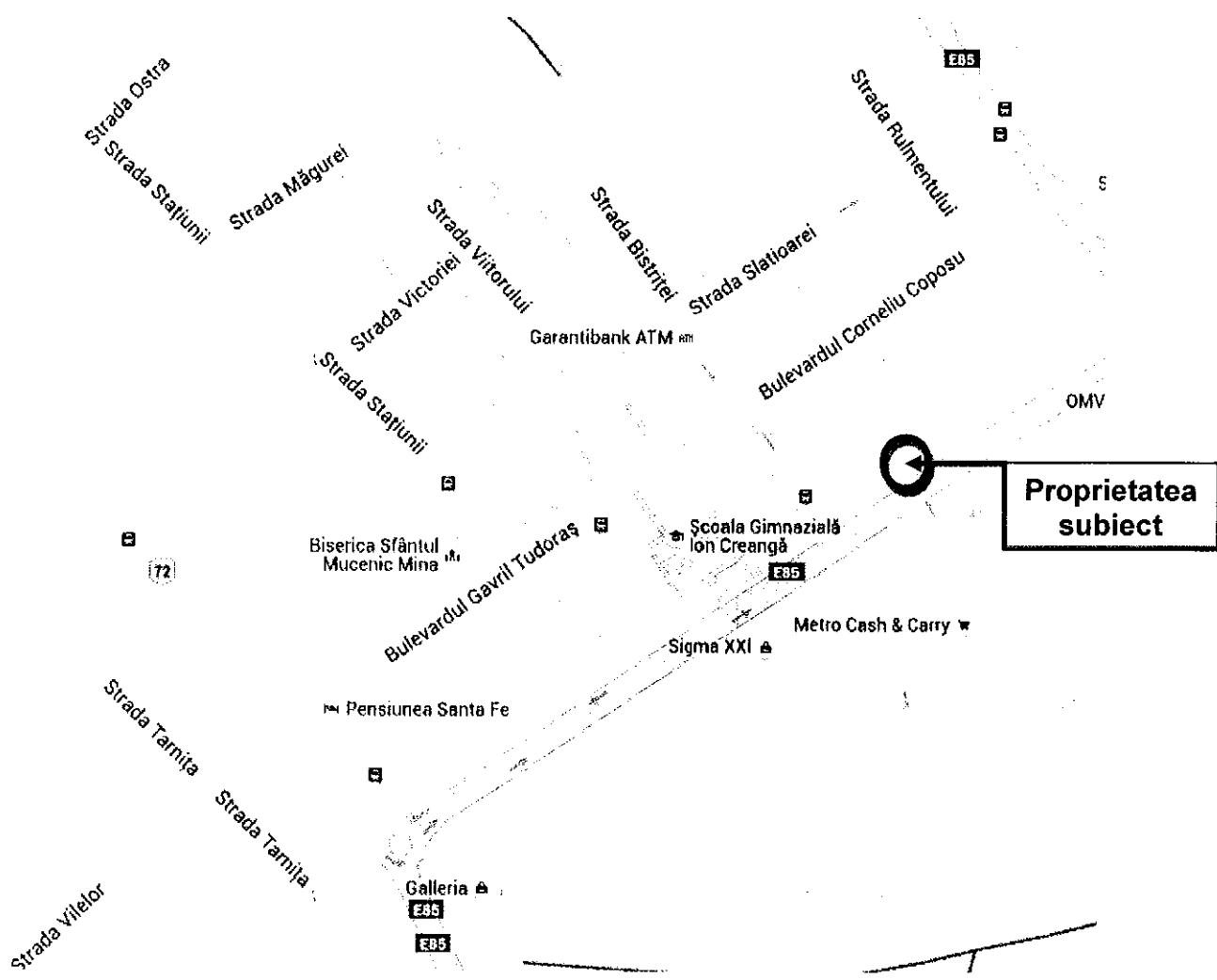
Lotul de teren respectiv are toate utilitățile.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din *B-dul 1 Decembrie 1918*.





### Harta privind localizarea





### Capitolul 3

## PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

### 3.1. *Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală*

**Piața imobiliară** se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Pentru a asigura condițiile corespunzătoare pentru estimarea unor valori cât mai corecte la cererea evaluatorilor sau a reprezentanților societății de evaluare, băncile, notarii publici, agențiile imobiliare, birourile de carte funciară, precum și orice alți deținători de informații privind tranzacțiile cu proprietăți imobiliare sunt obligați să le comunice de îndată, în scris, datele și informațiile necesare efectuării evaluării, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. Evaluatorii au obligația de a asigura secretul datelor și informațiilor astfel primite.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- stocul de proprietăți similare existent la data evaluării;
- disponibilitatea și valorile terenurilor asemănătoare expuse la vânzare;
- reglementări legale locale.

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *cca 466 ÷ 840 lei/mp (100 -180 euro/mp)*.

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinația *teren intravilan*, într-o zonă în care piața specifică este puțin activă (nu exista tranzacții regulate).

### 3.2. *Considerații privind utilizarea*

Valoarea proprietății este influențată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziția de terenuri intravilane se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

*Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația spațiu comercial-prestări servicii.*





Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- \_ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- \_ utilizare rezidențială- anexă -NU
- \_ utilizare comercială-prestări servicii- DA
- \_ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară –construcție *destinația spațiu comercial-prestări servicii*.

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





## Capitolul 15

### BAZELE EVALUĂRII

#### 15.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

**Baza de evaluare** în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2018 ANEVAR - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de SEV 100 – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

*Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.*

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- informații privind valorile de ofertare sau tranzacționare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piața specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

#### 15.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 354/14.12.2017 pentru acordarea dreptului de suprafață către S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*







### **15.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale**

- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





## Capitolul 5

### EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre **abordările în evaluare** cunoscute s-au ales cele care se **bazează pe comparație** (directă) considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

**Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări ale terenurilor din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea terenului expertizat prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).**

#### 5.1. Abordarea pe bază de comparație

**Estimarea valorii de piață prin metoda comparației** se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o **relație directă** între **valoarea proprietății de evaluat** și **valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferțate recent**.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă **disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea** acestuia.

Valorile de ofertare sunt cuprinse între *cca 466÷ 840 lei/mp (100 -180 euro/mp)* pentru loturi de 300 ÷ 3.000 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, forma, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile ce sunt amplasate pe el.

*Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.*

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare ajustări (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

*Din informațiile din baza de date și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri ofertate spre vânzare.*





## COMPARABILA T1

<https://lajumate.ro/teren-suceava-450mp-6696218.html>

# Teren Suceava 450mp

Suceava, Suceava Acum 2 zile 65.000 EUR (144 euro/mp)

Zona **Nord-Est**. Tip teren **Teren construcții**. Clasificare teren **Intravilan**

Suprafață teren (m<sup>2</sup>) **450**

Vand 4,5 ari de teren in Suceava, zona Obcini, pretabil constructie bloc, sediu firma, toate utilitatile, etc. Tel. 0744103691

## COMPARABILA T2

<http://www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-imostar-50123.html?pag=1>

Obcini in zona Intrare

45 000 €  
150 €/mp

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 300 mp
- » front stradal 17 m, lungime 17 m

### UTILITATI

- » apa, canalizare, gaz, current, acces auto

### ALTE INFORMATII

Terenul este in zona cu vad, si dispune de certificat de urbanism.

### CONTACTEAZA-NE LA:

**IMOSTAR** Judet:**Suceava**

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

telefon agentie: **0230530890**; telefon agentie: **0745015541**

## COMPARABILA T3

<http://www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-imostar-97421.html?pag=1>

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:17C8D data: 20-10-2017

Obcini in zona Metro

450 000 €  
180 €/mp

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 2500 mp, la sosea

### UTILITATI

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

### ALTE INFORMATII

Teren pretabil diverse activitati comerciale in Rand I , foarte aproape de Metro. Intabulat. Posibilitate de-a mai lua in spate, Rand II inca 2500mp la pret de 90 euro/mp.

**IMOSTAR** Judet:**Suceava**

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

telefon agent: **0230530890** ; mobil agent: **0745015541**





## ALTE OFERTE:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-str-traian-taranu-zona-galeria-mall-IDa3WHd.html#651c1df0ef>

## Teren str. Traian Taranu, zona Galeria Mall

Suceava, judet Suceava Aduगत La 21:56, 5 ianuarie 2018, Numar anunt: 148700131

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 700 m<sup>2</sup>

Vand teren 700 mp (19X37), str Traian Taranu, zona Galeria Mall, la 100 m de fostul Romstal, toate utilitatile: apa curenta Acet, canalizare, gaz, energie electrica. Terenul are deschidere la doua strazi, fiind ideal pentru constructie bloc sau sediu firma. Pret 100.000 euro. Tel 0741 643 955 . (143 euro/mp)

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-30-ar-suceava-zona-sf-ilie-ID8ZF1h.html#4cbf3b443e>

## Vand teren 30 ar, Suceava, zona Sf. Ilie

Suceava, judet Suceava Aduगत La 12:19, 24 decembrie 2017, Numar anunt: 132907619

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 000 m<sup>2</sup>

Deschidere la strada = 34 m. Pretabil pentru constructii: restaurante, super- market-uri, blocuri de 4 etaje, depozite etc. Distanta din centrul Sucevei pana la locatia terenului = 3 km. Facilitati: gaz, energie electrica, apa potabila. 743026292 Olga Pret: **330 000 € (110 euro/mp)**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/central/teren-constructii-de-vanzare-X3NO1300D?lista=2353212>

## Teren de vanzare Suceava, Obcini,

Suceava, zona Central 120.000 EUR. 100 EUR/ mp. Comision: 3%  
1200 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii

**Anunț publicat de: Adrian Hineu**

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului Imobiliare.ro.

### Caracteristici

- Suprafață teren: 1200 mp
- Front stradal: 20 m
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

#### Alte detalii

Ocazie! Ideal pentru complex locuinte!

Oferim spre vanzare 12 ari teren cu latime la drum 20 m, toate utilitatile. Pe teren este construita din anul '95 o vila P+E+M ce poate fi demolata.

Teren ideal pentru complex de locuinte, blocuri, case etc. Suceava Obcini, mai sus de Lidl, linga gradinita Little Paradise. Totul la 120.000 euro. Tel. 0755.000.800





## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	17.01.2018	1 EURO =	4.6599
<i>Suprafata (mp)</i>	<b>52.00</b>	<b>450</b>	<b>300</b>
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	<b>144</b>	<b>150</b>
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-14.4	-15
<i>PRET (EURO/mp)</i>		<b>129.60</b>	<b>135.00</b>
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	superficie	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-12.96	-13.5
<i>PRET (EURO/mp)</i>		<b>116.64</b>	<b>121.50</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		<b>116.64</b>	<b>121.50</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		<b>116.64</b>	<b>121.50</b>
<i>Condițiile pieței</i>	ian. 2018	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>116.64</b>	<b>121.50</b>
<i>Localizare</i>	Obcini B-dul 1 Decembrie 1918	Obcini	Intrare Obcini
<i>Ajustare %</i>		0%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	-6.08
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		<b>116.64</b>	<b>115.43</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-11.66	-12.15
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		<b>104.98</b>	<b>103.28</b>
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		<b>104.98</b>	<b>103.28</b>
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		<b>104.98</b>	<b>103.28</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Prestari servicii	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		11.66	12.15
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		<b>116.64</b>	<b>115.43</b>





<i>Suprafata (mp)</i>	52.00	450	300	2,500
<i>Ajustare %</i>		-6%	-5%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.63	-6.08	-14.58
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>			<b>109.35</b>	<b>109.35</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>			49.95	81.81
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>			37.00%	50.50%
<i>Numar ajustari</i>			4	4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>110.00</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 1 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>512.59</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>5720</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>26,655</b>			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% marja de negociere
- Drepturi de proprietate:
  - s-au ajustat negativ comparabilele cu 10% ele fiind pentru vanzare, nu terenuri atribuite in folosinta
- Localizare :
  - S-au ajustat negativ comparabila 2 cu 5% și comparabila 3 cu 15% , fiind amplasate în zone mai bune ale cartierului Obcini.
- Acces:
  - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10% ele având acces direct.
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
  - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
  - S-au ajustat pozitiv comparabilele cu 10% ele având destinații rezidențiale.
- Suprafața:
  - S-au aplicat ajustări negative de 6% , 5% și 10% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect ( cca. 2% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 1 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 33,10 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 512,59 lei/mp(110 euro/mp)

$$V_t = 52 \text{ mp} \times 512,59 \text{ lei/mp} = 26.654,68 \text{ lei}$$

$$V_t = 52 \text{ mp} \times 110 \text{ euro/mp} = 5.720 \text{ euro}$$

$$V_t = 26.655 \text{ lei sau } 5.720 \text{ euro}$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

$$Vt = 26.655 \text{ lei sau } 5.720 \text{ euro}$$

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (17.01.2018).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin comparații de piață, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea evaluata
• precizie	Buna	Nu se aplică	Satisfacatoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna - s-au obținut informații suficiente referitoare la oferte/tranzacții	Nu se aplică	Lipsă informații referitoare la arendări/închirieri de terenuri.

**Concluzie:** Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 17.01.2018** pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **52 mp-** situată în B-dul 1 Decembrie 1918, bl.20, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

$$Vt = 26.655 \text{ lei sau } 5.720 \text{ euro} \quad (\text{exclusiv TVA și obligațiile față de mediu})$$

**CHIRIA DE PIATA ESTIMATA: 1,84 euro/mp/luna echivalent a 8,5 lei/mp/luna**  
(calculat pentru un contract de închiriere pe 5 ani)

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.





**Valoarea de piață** - conf. SEV 100 –Cadrul general: *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

*Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.*

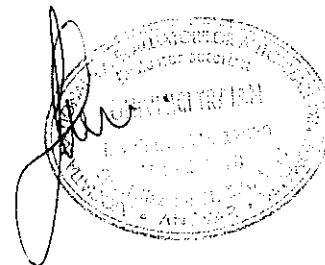
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

### **6.3. Opinia evaluatorului**

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

**Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.**

**EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian**







# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**B-dul. 1 Decembrie 1918, bl. 20**  
**Mun. Suceava, jud. Suceava**  
**Teren – 52 mp**





# **ANEXA 2**

## **DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII**





## MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

### HOTĂRÂRE

privind completarea, unor bunuri imobile din HCL nr. 40 din 23.02.2017 privind atestarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 42572 din 08.12.2017, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 42573 din 08.12.2017 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2) lit. "c", ale art. 45 alin.(3), ale art.47 și art.49 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

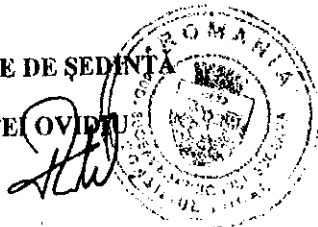
### HOTARASTE:

**Art. 1.** Se completează anexa nr. 17 la HCL nr.40 din 23.02.2017 privind atestarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Suceava cu bunurile evidențiate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre (solicitanți ai dreptului de suprafață – persoane juridice)

**Art. 2.** Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DOROFTEI OVIDIU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR MUNICIPIU  
JR. CIUTAC IOAN

Nr. 354 Din 14decembrie 2017





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 35958 din 12/10/2017

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1493 din 16.10.2017

În scopul: **obținerea dreptului de suprafață pentru terenul în suprafața de 52 mp, în vederea extinderii spațiului cu destinația cabinete medicale de consultații și tratament, ce sunt situate la subsolul și parterul blocului 20 și obținere autorizație de construire**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L.  
cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. \_\_\_\_\_ bl. 20 sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ subsol \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 35958 din 12/10/2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada B-dul. 1 Decembrie 1918 nr. \_\_\_\_\_ bl. 20 sc. \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: 67.253/717

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
155 29.11.2009  
nr. 300 / 12.11.2009

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Spațiul compus din p.c. nr. 34145-C1-U1 și p.c. nr. 34145-C1-U2, situat în intravilanul municipiului Suceava, B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 20, este proprietatea S.C. ECUATOR COFFEE SERVICES S.R.L. conform extras C.F. pentru informare nr. 34145-C1-U1/15.06.2017 și 34145-C1-U2/15.06.2017  
Asupra ambelor spații este înscris drept de ipotecă în favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA S.A.  
Terenul în suprafața de 52 mp, adiacent spațiului de mai sus din blocul 20, identic cu p.c. nr. 67.253/717, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: bloc de locuințe cu spații cu altă destinație și cale de circulație asfaltată  
Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 33): zonă predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (pană la P-10 niveluri)  
Funcțiuni complementare admise: institutii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire





**3.1 REGIMUL TEHNIC**

Lucrarile de extindere cu 52 mp a spatiului cu destinatia cabine medicale de consultatii si tratament, ce sunt situate la subsolul si parterul blocului 20, sunt solicitate in scopul crearii unei zone prin care sa se realizeze accesul auto si pietonal catre spatiul cu cabinetele medicale.

Lucrarile se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava acordarea dreptului de suprafata fara licitatie publica pentru suprafata de 52 mp teren, pentru extinderea solicitata.

Anterior supunerii spre aprobare a dreptului de suprafata, terenul se va inscrie in cartea funciara.

Persoanele fizice și juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de dare în folosință a terenului.

În vederea obținerii autorizației de construire, solicitantul va prezenta avizele și acordurile solicitate prin prezentul Certificat de Urbanism și Contractul acordare a dreptului de suprafata de 52 mp teren.

Lucrarile se vor executa in baza unei documentatii tehnice pentru autorizatia de construire, intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare si care va respecta indicatiile expertizei tehnice.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

Accesul se va realiza din B-dul 1 Decembrie 1918.

**3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**obținerea dreptului de suprafata pentru terenul în suprafata de 52 mp, în vederea extinderii spatiului cu destinatia cabine medicale de consultatii si tratament, ce sunt situate la subsolul si parterul blocului 20 si obtinere autorizatie de construire**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului, Str. Blstritel nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35 privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la comunicarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară în emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.











100950225426

Incheiere Nr. 61080 / 20-12-2017



ANCD

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

Dosarul nr. 61080 / 20-12-2017

**INCHEIERE Nr. 61080**

**Registrator: MIHAELA CĂLINESCU**

**Asistent: MARINELA-CARMEN IVASCU**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Ap. 1, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.354-HCL/14-12-2017 emis de CONSILIUL LOCAL 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 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51944
- imobilul cu nr. topografic 2292/1, înscris în cartea funciara 51948 UAT Suceava având proprietarii: TODOSI SOFIA în cota de 1/2 de sub B.1, PETRICEAC PETRE A LUI ANDREI în cota de 1/1 de sub B.2. ;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 51944 UAT Suceava;
- se notează că din o parte a parcelei s-a format imobilul 51944 care se transcrie în CFE 51944/Suceava asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 51948 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

MOCANU VLAD ILIE  
 MUNICIPIUL SUCEAVA

\*) 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,  
 21-12-2017

Registrator,  
 MIHAELA CĂLINESCU

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,  
 MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





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

Nr. Cerere **61080**  
 Zua **20**  
 Luna **12**  
 Anul **2017**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51914 Suceava



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51944	52	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>61080 / 20/12/2017</b> Act Administrativ nr. 354-HCL, din 14/12/2017 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA, B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, Cif:4244792, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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





Carte Funciară Nr. 51944 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment c (m)
7	8	3.398
8	9	3.368
9	10	1.755
10	11	1.2
11	12	0.612
12	1	8.722

\*\* 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 ca prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

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

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

Data soluționării,

21.12.2017

Data eliberării,

1.1.2018

Asistent Registrator,

MARINELA CARMEN IVASCU

(parafă și semnătură)

Referent

.....

(parafă și semnătură)



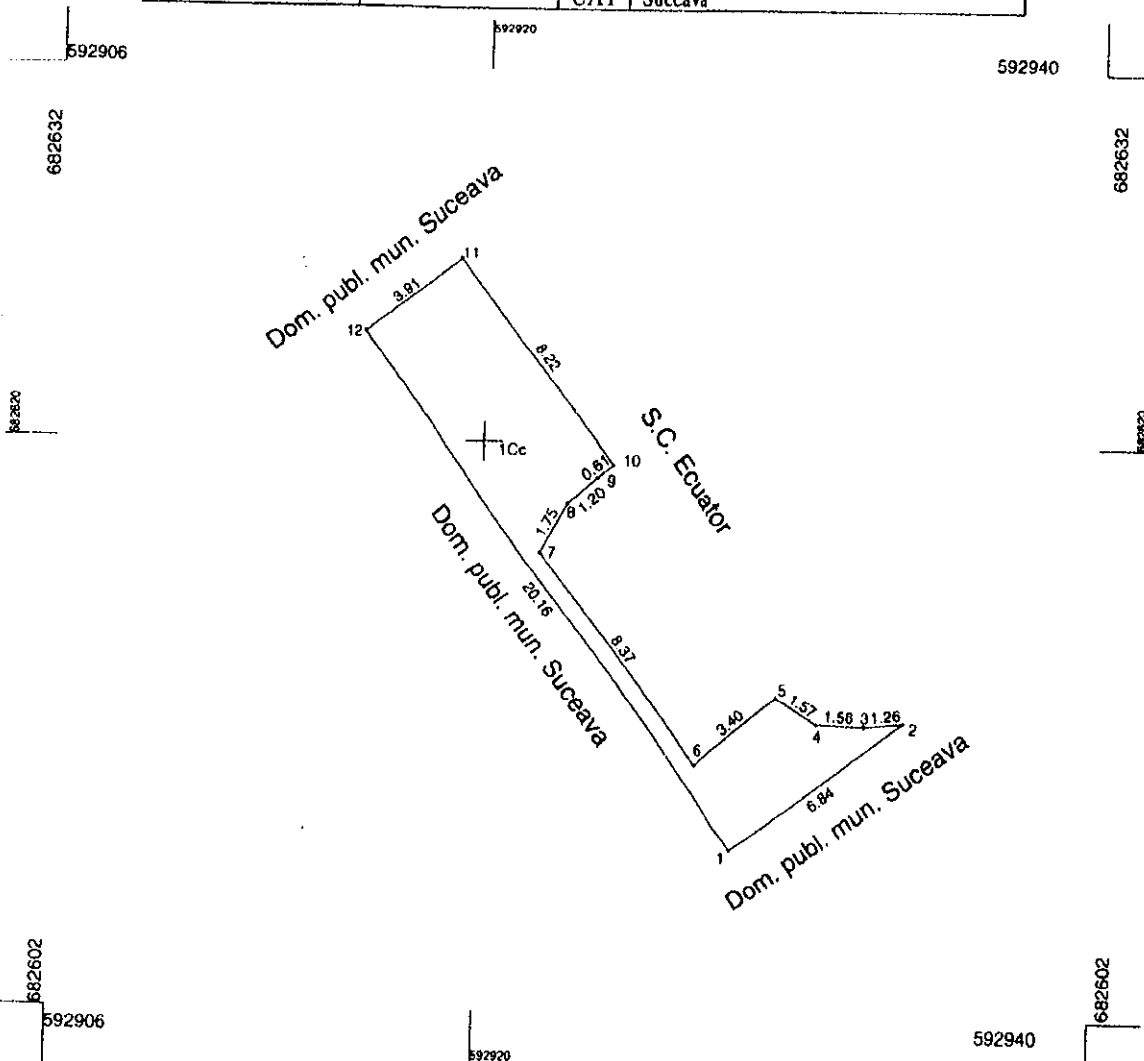


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului
51944	52	Intravilan mun. Suceava, bld. 1 Decembrie 1918, jud. Suceava

Carte funciara nr.	UAT   Suceava
--------------------	---------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Cc	52	
Total		52	Neingradit
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mențiuni
Suprafata totala masurata a imobilului = 52 mp			
Suprafata din act = 52 mp			
Executanti PFA MOCANU VLAD ILIE		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si Stampila Data 19.12.2017		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si ambuizarea Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava Nume si prenume: TIRON DANUT ARMINIU Functie: CONSILIER Data: 20/12/2017	
		Stampila BCPI	



