



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prețului de vânzare a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții, situată în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 20925 din 15.06.2018, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 20926 din 15.06.2018 cât și raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 100/2004 privind aprobarea vânzării terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor- case de locuit precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren ;

Potrivit HCL nr. 169 din 31.05.2018, prin care s-a aprobat vânzarea către proprietarul construcției - casă de locuit, a parcelei de teren cu destinația de curți construcții, proprietate privată a municipiului Suceava, identică cu parcela cadastrală 47295, în suprafață de 26 mp, situată în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50.

În temeiul prevederilor art. 36, al. 2, lit. c, ale art. 45, al. 2, art. 47, art. 49 și 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă prețul de vânzare a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții, conform datelor de identificare menționate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Raportul de evaluare constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, sa semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică.

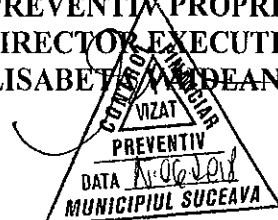
Art.4. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMĂR
ION LUNGU



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA DEANU





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 2092 din 15.06.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin HCL nr.35/2004, modificată prin HCL nr.100/2004 s-a aprobat vânzarea terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor – case de locuit actualilor proprietari (la cererea acestora) precum și a terenurilor proprietate a Municipiului Suceava (domeniul privat) către proprietarii construcțiilor, cu altă destinație decât locuință, amplasate pe aceste parcele de teren, cu excepția construcțiilor provizorii și a garajelor, urmând ca, cererile, datele de identificare ale terenurilor precum și prețul de vânzare stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat să fie supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Prin HCL nr.169 din 31.05.2018, s-a aprobat vânzarea către proprietarul construcției - casă de locuit, a parcelei de teren cu destinația de curți construcții, proprietate privată a municipiului Suceava, identică cu parcela cadastrală 47295, în suprafață de 26 mp, situată în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat SC Romcontrol SA în luna iunie 2018, prețul de vânzare a terenului în suprafață de 26 mp, identic cu parcela cadastrală 47295, în suprafață de 26 mp, situat în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50, a fost stabilit la nivelul sumei de 12.596 lei, respectiv 2704 euro.

Având în vedere cele menționate mai sus, consider legal însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare a acestei parcele de teren și supun aprobării Consiliului Local al Municipiului Suceava proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr 20926 din 15.06.2018

RAPORT al serviciului de specialitate



Prin HCL nr.35/2004, modificată prin HCL nr.100/2004 s-a aprobat vânzarea terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor – case de locuit actualilor proprietari (la cererea acestora) precum și a terenurilor proprietate a Municipiului Suceava (domeniul privat) către proprietarii construcțiilor, cu altă destinație decât locuință, amplasate pe aceste parcele de teren, cu excepția construcțiilor provizorii și a garajelor. În conformitate cu prevederile HCL nr.35/2004 cererile urmează a fi aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Suceava iar prețul de vânzare va fi stabilit de către un evaluator autorizat, în baza unui raport de evaluare.

Prin HCL nr.169 din 31.05.2018, s-a aprobat vânzarea către proprietarul construcției - casă de locuit, a parcelei de teren cu destinația de curți construcții, proprietate privată a municipiului Suceava, identică cu parcela cadastrală 47295, în suprafață de 26 mp, situată în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50.

În vederea ducerii la îndeplinire a hotărârii nr.169 din 31.05.2018, Primăria Municipiului Suceava a comandat evaluatorului autorizat, SC Romcontrol SA întocmirea unui raport de evaluare, în vederea stabilirii prețului terenului, în conformitate cu prevederile legii. Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat SC Romcontrol SA în luna iunie 2018, prețul de vânzare a terenului în suprafață de 26 mp, identic cu parcela cadastrală 47295, în suprafață de 26 mp, situat în municipiul Suceava, strada Mihai Viteazu nr.50, a fost stabilit la nivelul sumei de 12.596 lei, respectiv 2704 euro.

În aceste condiții considerăm oportun însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare înscris în anexa nr. 1.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian

ȘEF SERVICIU
Țurcanu Floarea

Anexa nr.1 la HCL nr. _____ din _____

Nr. crt.	Solicitant	Date de identificare a terenului				Preț de vânzare, lei, exclusiv TVA
		Adresa	Parcela cadastrală	Suprafața mp	Destinație	
1.	NICULESCU SVETLANA	Str. Mihai Viteazu nr.50	47295	26	curți construcții	12.596 lei



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 26 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Solicitant cumpărare Niculescu Svetlana
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Mihai Viteazu, Nr. 50



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

Iunie 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

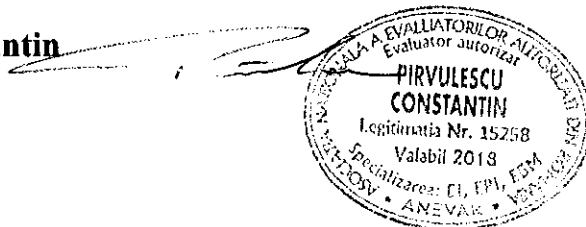
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 26 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Solicitant cumpărare Niculescu Svetlana**
- **Amplasament: jud.Suceava, mun.Suceava, Str.Mihai Viteazu, Nr. 50**

**RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**



**VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin**



Iunie 2018





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
- 1.4. 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

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
- 4.3. 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 ANEVAR 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 GME) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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



11.06.2018





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 26 mp”

- **Aparținând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Solicitant cumpărare Niculescu Svetlana
- **Amplasament:** jud.Suceava,mun.Suceava,Str.Mihai Viteazu,
Nr. 50

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan cu destinația curți(gradina).
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Mihai Viteazu, nr.50.
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării
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 : 11.06.2018
Data inspecției : 08.06.2018
Data raportului : Iunie 2018

Curs valutar: 1 euro = 4,6582 lei (08-11.06.2018)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață de 26 mp are nr. cadastral 47295, înscris în CF nr. 47295 UAT Suceava și aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului 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 **capitolul 4** al raportului.

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

Valoarea de piață în premisa utilizării existente(grădină) estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață de 26 mp este :

$V_p = 12.596 \text{ LEI sau } 2.704 \text{ EURO}$ (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

Iunie 2018

Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului de 26 mp ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea vânzării.

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării solicitantului.

Valoarea de piață: conf. Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 - Cadru General, respectiv SEV 104 -Tipuri ale Valorii: ”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.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului

Data evaluării: 11.06.2018

Data inspecției: 08.06.2018

Data raportului: Iunie 2018

Cursul valutar: 1 euro = 4,6582 lei (08-11.06.2018)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

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.247/2005 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 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 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.

1.4. 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 ANEVAR 2018 ;
- ✓ 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 26 mp situat în , Str. Mihai Viteazu nr.50. cu nr. cadastral 47295, înscris în CF nr. 47295 UAT Suceava, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este aprobat a fi vândut doamnei Niculescu Svetlana conform HCL nr. 169 din 31 mai 2018.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie CF nr.47295 cu nr. cerere 19192 din 21.04.2015
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie HCL nr.169 din 31.05.2018

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Areni, Str. Mihai Viteazu, nr.50.

Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamea 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 26mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, zona Areni, Str. Mihai Viteazu, nr.50. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Cabinete medicale individuale
- Policlinica Municipală
- Universitatea Ștefan cel Mare
- Primăria municipiului
- Colegiul Petru Rareș
- Palatul de Justiție

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N - proprietate Fam. Niculescu
- La E - proprietate Fam. Niculescu
- La S - proprietate Fam. Niculescu
- La V - proprietate Fam. Niculescu

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

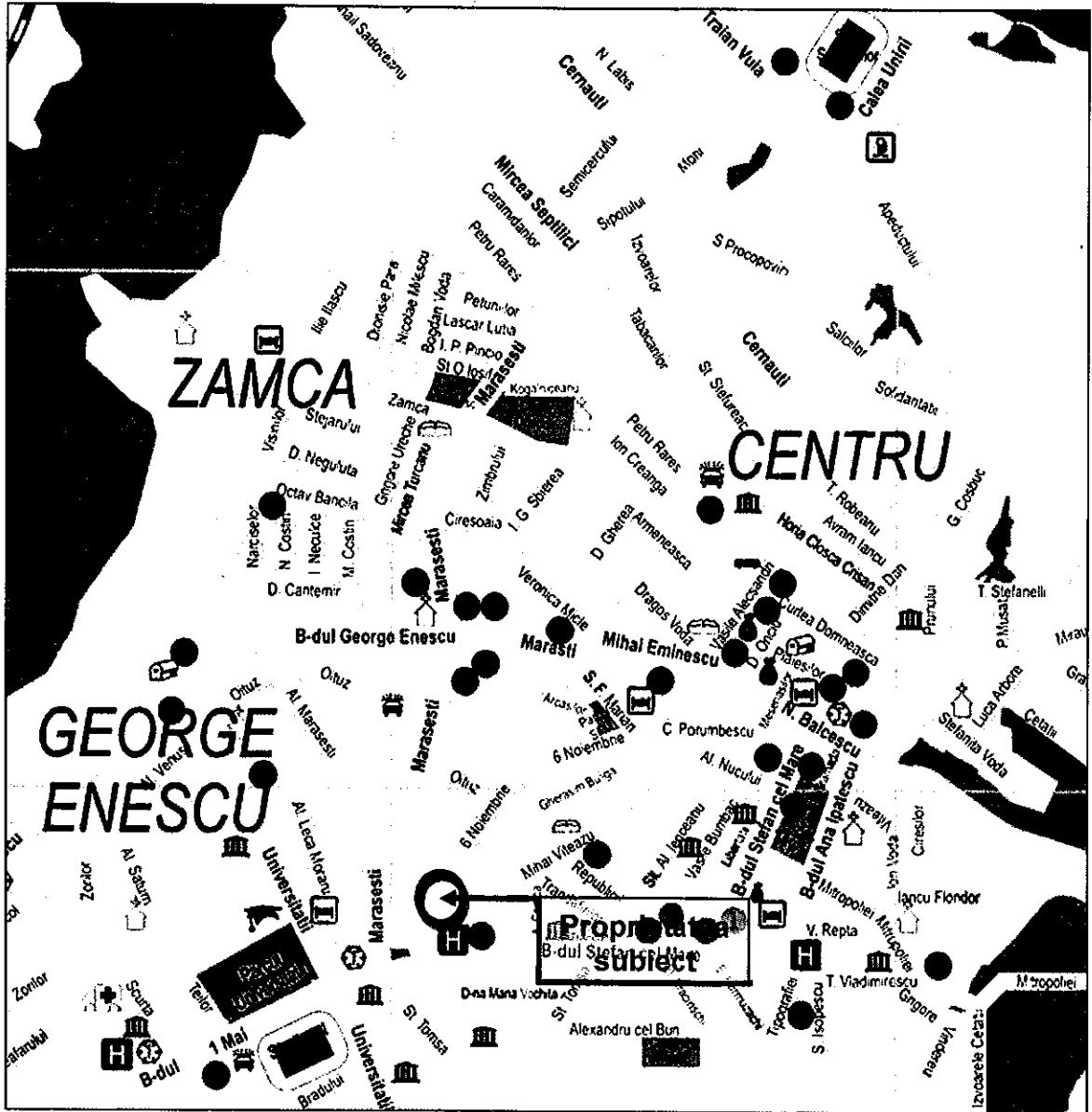
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Mihai Viteazu.

Terenul are forma regulată plană cu destinația curți-construcții.





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. 652 ÷ 932 lei/mp (140 -200 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 – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația - curte.





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– DA
- _ utilizare comercială-prestări servicii– NU
- _ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară – curte.

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 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. 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 ANEVAR 2018, SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită **conf. Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 - Cadru General, respectiv SEV 104 -Tipuri ale Valorii** 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).

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibilele 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) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și conform HCL nr. 169 din 31 mai 2018 este aprobat a fi vândut doamnei Niculescu Svetlana .*
- *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 influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. 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 oferite 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. 652 ÷ 932 lei/mp (140 -200 euro/mp)* pentru loturi de 200 ÷ 1.760 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 oferite 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 oferite spre vânzare.





COMPARABILA T1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-central-Suceava/7b0167737e6a6550.html>

Teren central Suceava 200 euro/mp

352.000 EUR Suceava, Suceava Valabil din 03.06.2018 12:13:00 Descriere: Teren centrul Sucevei, 1760mp, toate utilitatile pe teren., suprafata totala: 1760, Front stradal: 35

Utilitati: Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Utilitati in zona

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

- **Destinatie:** Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
- **Acces:** Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

COMPARABILA T2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Vand-200-mp-teren-intravilan-Suceava/780866727b60635f.html>

Vand 200 mp teren, intravilan, Suceava

28.000 EUR Suceava, Suceava Valabil din 16.04.2018 15:18:00 (140 euro/mp)

Descriere Teren in suprafata de 200 mp, intravilan, zona centrala, Alexandru cel Bun, 4, in Suceava. Este situat la strada, cu deschidere 20 m, toate utilitatile in zona.

Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal

- **Utilitati Generale:** Utilitati in zona
- **Alte caracteristici:** Acces auto, La sosea

COMPARABILA T3

<https://homezz.ro/teren-ultracentral-policlinica-941mp-948734.html>

Teren ultracentral Policlinica 941mp

150.000 eur . ID 948734. Terenuri | 941 m² (160 euro/mp)

Suceava, Suceava / Central



Zona **Central**. Suprafata teren 941 m². Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan** Teren ultracentral Policlinica. langa primaria Suceava.



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

1 EURO = 4.6582				
Suprafata (mp)	26.00	1,760	200	941
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	200	140	160
Informatii disponibile		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-20.0	-14	-16
PREȚ (EURO/mp)		180.00	126.00	144.00
Drepturi de proprietate transmise	grevat	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-18	-12.6	-14.4
PREȚ (EURO/mp)		162.00	113.40	129.60
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		162.00	113.40	129.60
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		162.00	113.40	129.60
Condițiile pieței	iun. 2018	recent	recent	recent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		162.00	113.40	129.60
Localizare	Mihai Viteazu	Central	Alexandru cel Bun	Policlinica
Ajustare %		-10%	10%	0%
Ajustare (Euro)		-16.85	11.79	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		145.15	125.19	129.60
Acces la proprietate	indirect	direct	direct	direct
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-16.20	-11.34	-12.96
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		128.95	113.85	116.64
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	Complete	Complete	Complete	Complete
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		128.95	113.85	116.64
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat, plana	regulat, plana	regulat, plana
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		128.95	113.85	116.64
Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Comerciala	Rezidentiala
Ajustare %		0%	-10%	0%
Ajustare (Euro)		0.00	-11.34	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		128.95	102.51	116.64





<i>Suprafata (mp)</i>	26.00	1,760	200	941
<i>Ajustare %</i>		-12%	-6%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-20.09	-6.80	-12.51
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		108.86	95.71	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		71.14	53.88	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		39.5%	42.76%	
<i>Numar ajustari</i>		4	4	
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	104.00	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	484.45			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	2704			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	12,596			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 27,69 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 2 vom alege valoarea de 484,45 lei/mp(104 euro/mp)

$$V_t = 26 \text{ mp} \times 484,45 \text{ lei/mp} = 12.595,70 \text{ lei}$$

$$V_t = 26 \text{ mp} \times 104 \text{ euro/mp} = 2.704 \text{ euro}$$

$V_t = 12.596 \text{ lei sau } 2.704 \text{ euro}$
--





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 12.596 lei sau 2.704 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (11.06.2018).

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.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 11.06.2018 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **26 mp-** situată în Str. Mihai Viteazu, nr.50, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 12.596 lei sau 2.704 euro

(*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

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. Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 - Cadru General, respectiv SEV 104 -Tipuri ale Valorii: "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.

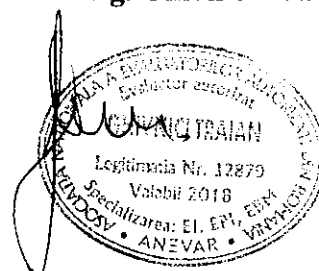
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. 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





**Str. Mihai Viteazu, nr.50
Mun. Suceava, jud. Suceava
p.c. 47295**





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primesv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții către proprietarul construcției – casă de locuit, situată în Suceava, str. Mihai Viteazu nr.50

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 18129 din 24.05.2018, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 18.130 din 24.05.2018 cit și raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 35/2004, modificată prin HCL nr. 100/2004 privind aprobarea vânzării terenurilor având destinația de curți și grădini aferente construcțiilor- case de locuit precum și a terenurilor proprietate a municipiului Suceava (domeniu privat) către proprietarii construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren ;

În temeiul prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45, al.3, art.47, art. 49 și 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea către proprietarul construcției - casă de locuit, a parcelei de teren proprietate privată a municipiului Suceava, având destinația de curți construcții, conform datelor de identificare menționate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘONȘCHI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR MUNICIPIU
JR. CIUTAC IOAN

Nr. 169 Din 31 mai 2018





ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 19192/21-04-2015

INCHEIERE Nr. 19192

REGISTRATOR Dumbrava Maria

ASISTENT REGISTRATOR Vartolomei Ionela

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

- act administrativ nr. hotărâre nr. 151/29-05-2014, anexa nr. 9;
 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, pentru serviciul având codul 211,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

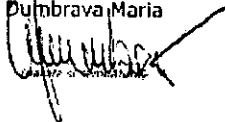
- imobilul cu nr. cadastral 47295, înscris în cartea funciara 47295 UAT Suceava;
- se întabulează dreptul de **PROPRIETATE** mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 47295 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Suceava prin PFA Butnariuc Cristinel.

*) 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-șef.

Data soluționării,
 12-05-2015

Registrator,
 Dumbrava Maria


Asistent-registrator,
 Vartolomei Ionela

 (parafă și stampă)

*) 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 ODD Nr. 700/2014.





CARTE FUNCIARA NR. 47295 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	19192
Ziua	21
Luna	04
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Mihai Viteazul

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47295	26	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
19192 / 21.04.2015		
Act administrativ nr. hotarare nr. 151, din 29.05.2014, anexa nr. 9		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





CARTE FUNCIARA NR. 47295 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

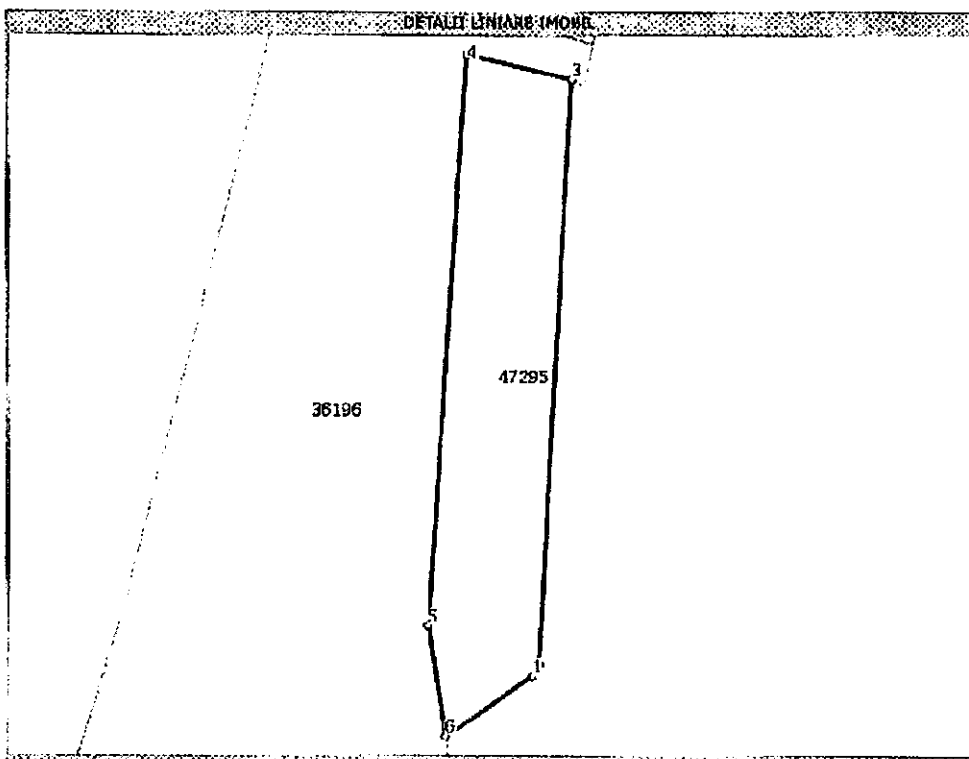
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Mihai Viteazul

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
47295	26	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	26	-	-	-	teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	0,3
2	3	11,3
3	4	2,1
4	5	11,0
5	6	2,1
6	1	2,1

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.





CARTE FUNCIARA NR. 47295 Comuna/Oras/Municipiu: *Suceava*

Certific că 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 dezbătarea 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. 711,



Data soluționării,
12/05/2015

Asistent-registrator,
IONELA VARTOLOMEI

Referent,

Data eliberării,
16 MAI 2015


(partea și semnătura)



(partea și semnătura)



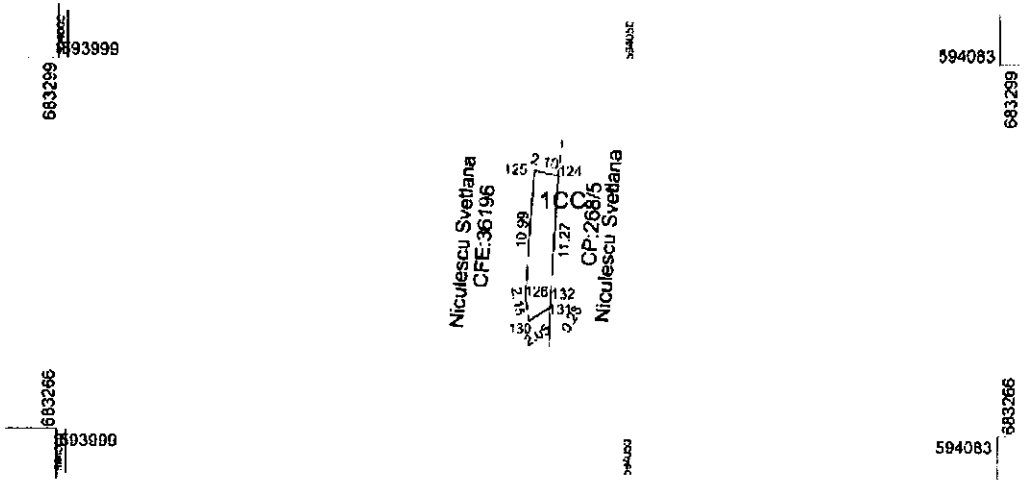


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
42295	26	Intravilan: mun Succava str Mihai Viteazu, jud Suceava

Cartea Funciară nr.	UAT	SUCEAVA
---------------------	-----	---------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	26	Teren nemprajmuit
TOTAL		26	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Supr. Constr. La sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totală măsurată a imobilului = 26 mp
 Suprafata din acte = 26 mp

Executant, SC GEOSIT SA Ing. BUTNARIUC A. Cristinel	Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Serviciu Semnatura și Pașaport Data: 19/02/2016
--	---

Certificat de autorizare
 Nr. 0572 / 2016
 Data 19.02.2016
 SC GEOSIT SA
 CLASA 1
 CATEBOBIA 8





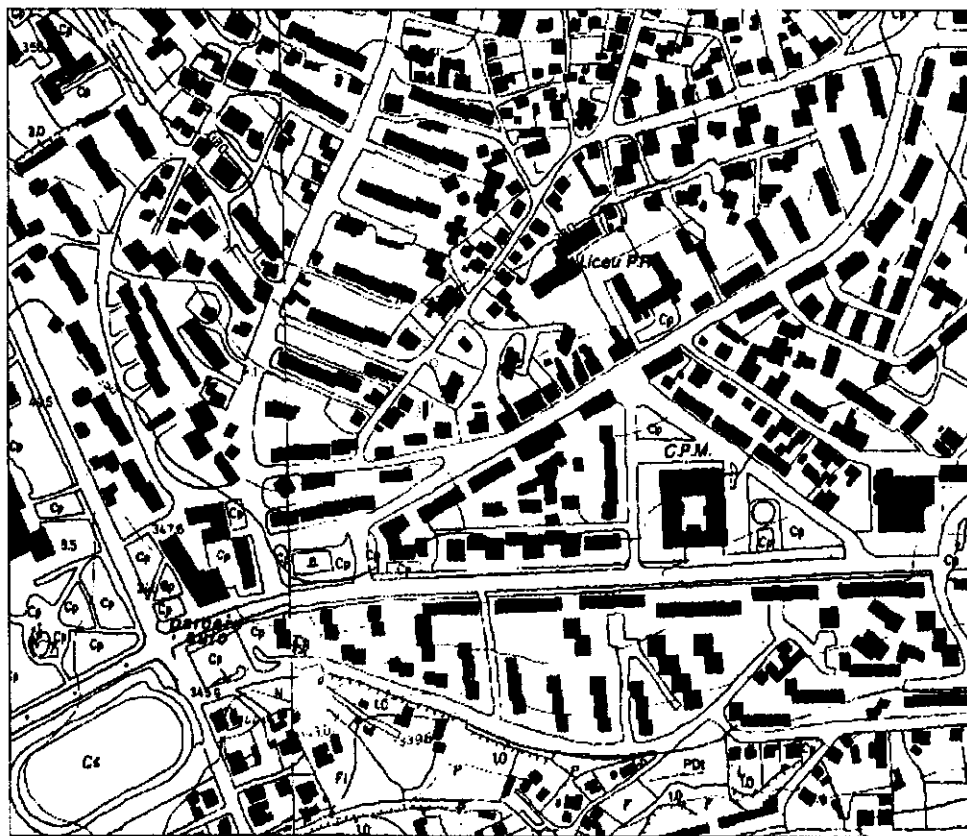
PLAN INCADRARE IN ZONA

SUCEAVA

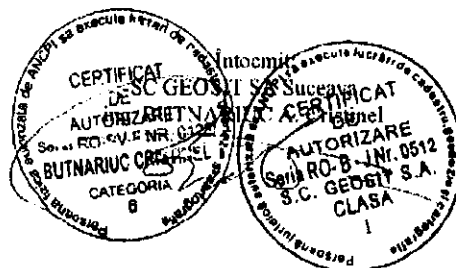
L - 35 - 17 - B - a - 1 - III

Sc 1:5 000

Proprietar: Municipiul Suceava
Adresa: mun Suceava str Mihai Viteazu, jud Suceava



Data:20/04/2015





Proiect de evaluare

+

+

+

