



# 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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

### HOTĂRARE

**privind stabilirea prețului pentru folosința unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent**

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 42629 din 08.12.2017, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 42630 din 08.12.2017, cât și raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art.17 cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

Potrivit HCL nr. 340 din 28.11.2017 prin care s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent;

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate private a municipiului Suceava în suprafață de 11 mp (p.c. 51850) situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent.

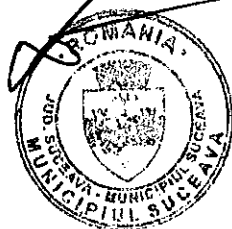
**Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini în vederea acordării dreptului de folosință a parcelei de teren precizate la art. 1.

**Art.3.** Se aprobă prețul folosinței (suprafeței) suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 17 lei/mp/lună respectiv 187 lei/lună pentru parcela de teren în suprafață de 11 mp (p.c. 51850) situată în Suceava, strada Ștefan cel Mare fn.

**Art. 4.** Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

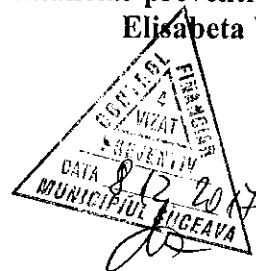
**Art. 5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT PT. LEGALITATE  
SECRETAR MUNICIPIU  
jr. IOAN CIUTAC

Viză  
control financiar preventiv propriu  
Elisabeta Văideanu





# 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

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 42627 din 8.12.2017

### EXPUNERE DE MOTIVE

SC Mopan SA, proprietară a spațiului comercial situat în Suceava, strada Ștefan cel Mare fn, a solicitat prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 39812/14.11.2017, acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 11 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii și modernizării spațiului comercial pentru desfacerea pâinii și a produselor de panificație din strada Ștefan cel Mare (chioșc Policlinică).

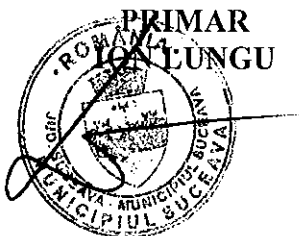
Prin HCL nr. 340 din 28.11.2017 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent, proprietate a SC Mopan SA.

În vederea ducerii la îndeplinire a hotărârii menționate, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului folosinței.

Potrivit art. 697, alin. (1) din Codul Civil "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, 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."

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna decembrie 2017, consider legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 17 lei/mp/lună respectiv 187 lei/lună pentru parcela de teren în suprafață de 11 mp (p.c. 51850) situată în Suceava, strada Ștefan cel Mare fn, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință (suprafață).

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





# 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. 26279

8.12.2017



## RAPORT al serviciului de specialitate

Potrivit art. 697, alin. (1) din Codul Civil

“În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, 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.”

La solicitarea S.C. Mopan S.A., în calitate de proprietară a spațiului comercial situat în Suceava, strada Ștefan cel Mare fn (cerere înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 39812/14.11.2017) s-a aprobat prin HCL nr. 340 din 28.11.2017 acordarea dreptului de superficie fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent.

În vederea ducerii la îndeplinire a hotărârii menționate, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului folosinței terenului.

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna decembrie 2017, considerăm oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 17 lei/mp/lună respectiv 187 lei/lună pentru parcela de teren în suprafață de 11 mp (p.c. 51850) situată în Suceava, strada Ștefan cel Mare fn, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință (superficie).

DIRECTOR EXECUTIV  
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU  
Țurcanu Floarea



# 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

## CAIET DE SARCINI

**privind acordarea dreptului de folosință, prin suprafață asupra unei parcele de teren situate în municipiul Suceava, str.Ștefan cel Mare fn, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava**

### A. Obiectul suprafeței

1. Obiectul acordării dreptului de folosință este terenul situat în municipiul Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 11 mp (p.c. 51850) se atribuie în folosință în vederea extinderii unei construcții existente.

2. Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

3. Folosința actuală a terenului: viran

4. Destinația terenului conform PUZ –zona de drumuri și amenajări pentru circulație publică

-D

### B. Durata suprafeței

1. Parcela nominalizată mai sus se atribuie în folosință pe perioada de valabilitate a contractului de acordare a dreptului de folosință inițial.

**C. Condiții de exploatare a suprafeței și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul suprafeței**

Atribuirea în folosință a terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata suprafeței.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

**D. Investiții pe care suprafațiarul este obligat să le realizeze și termenele de realizare a acestora**

Lucrările de construcții vor începe după eliberarea autorizației de construire în termenul stabilit prin aceasta, cu respectarea următoarelor:

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

c) dispozițiilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (rezistență și siguranță în exploatare);

2. Documentația tehnică va cuprinde date referitoare la aspectul și conformarea construcției cu referire la soluțiile tehnice și de arhitectură, P.O.T. și C.U.T., măsuri de protecție a mediului, spații verzi și plantate.

### **E. Clauze financiare și de asigurări**

Art. 1 Prețul suprafeței este de 17 lei/mp/lună respectiv 187 lei/lună.

2. Contravaloarea suprafeței va fi achitată lunar la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

**F. Regimul bunurilor utilizate de suprafațiar în derularea folosinței**

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării folosinței va fi următoarea:

a) **bunuri de retur** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină proprietarului la expirarea contractului de folosință; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul folosinței, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri de preluare** – cele care la expirarea contractului de acordare a dreptului de folosință vor reveni proprietarului, în măsura în care acesta din urmă își va manifesta intenția de a prelua aceste bunuri în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată; sunt bunuri de preluare bunurile care aparțin superficiarului și vor fi utilizate de către acesta pe durata folosinței;

c) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de acordare a dreptului de folosință, vor rămâne în proprietatea superficiarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin superficiarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata folosinței (cu excepția celor prevăzute la lit.b).

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de acordare a dreptului de folosință.

## **G. Obligații privind protecția mediului**

1 Soluția arhitecturală adoptată va avea în vedere respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare privind protecția mediului.

2. Superficiarul va obține autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare și va fi obligat să realizeze construcția numai conform acestora.

3. Obligațiile părților, referitoare la protecția mediului, vor fi stipulate în contractul de acordare a dreptului de folosință.

## **H. Încetarea contractului de acordare a dreptului de folosință**

Încetarea contractului de acordare a dreptului de folosință poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de acordare a dreptului de folosință.

La expirarea contractului de acordare a dreptului de folosință, bunurile ce au făcut obiectul folosinței, precum și cele ce au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului.

Bunurile care au aparținut superficiarului și au fost utilizate de către acesta pe durata folosinței, pot reveni proprietarului la expirarea contractului de acordare a dreptului de folosință, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

-În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina superficiarului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către superficiar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului.

-La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului atribuit în folosință sau în cazul imposibilității obiective a superficiarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei superficții, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a folosinței nu se percep daune.

- În caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

### **I. Răspunderea contractuală**

Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contract și prin caietul de sarcini, părțile datorează penalități și daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părți prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

### **J. Controlul**

Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlulului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către proprietar și superficial.

### **K. Soluționarea litigiilor**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de acordare a dreptului de folosință, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

### **L. Dispoziții finale**

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de acordare a dreptului de folosință.

2. După acordarea dreptului de folosință, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat și aprobat în mod legal, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

4. Obținerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc numai pe superficial.

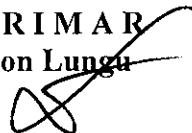
5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe superficial.

6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.

7. Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de acordare a dreptului de folosință.

**PRIMAR**

**Ion Lungu**



# ROMCONTROL S.A.



- ♦ 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)

– 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

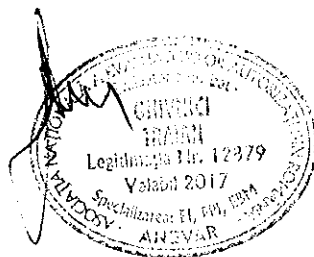
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Acordarea dreptului de suprafață**  
**Solicitant: S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Ștefan cel Mare, fn**

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 PRIMĂRIA SUCEAVA*

SUCEAVA  
Decembrie 2017

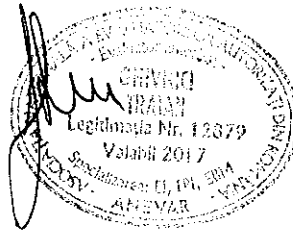
- ♦ Independent cargo superintendence and sampling ♦ Analytical work & testing ♦ Container inspection ♦ Tally control & technical inspection ♦ Product certification
- ♦ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ♦ Damage assessment ♦ Claims settling, adjusting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



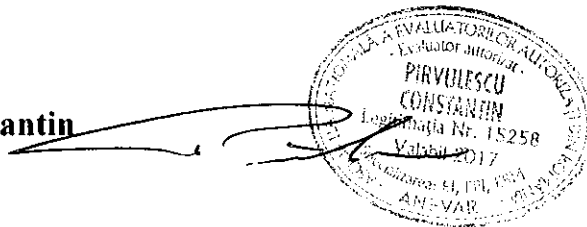
**RAPORT DE EVALUARE**  
privind  
**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11 mp”**  
Aparținând: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
Acordarea dreptului de suprafață  
Solicitant: **S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.**

- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Ștefan cel Mare, fn**

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



**VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin**



Decembrie 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
- 1.4. 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 2017 ANEVAR, 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**



04.12.2017





# RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11 mp”

Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Acordarea dreptului de suprafață

Solicitant: S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.

Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Ștefan cel Mare, fn

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan 11 mp cu destinația curți - construcții  
 Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Ștefan cel Mare, fn  
 Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea acordării 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 : 04.12.2017  
 Data inspecției : 04.12.2017  
 Data raportului : Decembrie 2017  
 Curs valutar: 1 euro = 4,6334 lei (04.12.2017)

### Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 11 mp situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare, fn, cu număr cadastral nr. 51850 al CF nr. 51850 UAT Suceava 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 capitolului 4 al raportului. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 ANEVAR.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 11 mp este :

$V_p = 9.000 \text{ LEI}$  sau  $1.958 \text{ EURO}$  (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

NOTA: Valoarea chiriei datorate pentru perioada de 4 ani (contract de suprafață) este:

$V_{ch} = 17,046 \text{ lei/mp/luna}$ , respectiv  $11 \text{ mp} \times 17,046 \text{ lei/mp} = 187,506 \text{ lei/luna}$

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 cât și pentru evaluator.



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

Decembrie 2017





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

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

**Obiectul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 11 mp situat în Str. Ștefan cel Mare, fn, 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 11 mp conform HCL Nr. 340 din 28 noiembrie 2017.

**Valoarea de piață:** (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.*

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului

**Data evaluării:** 04.12.2017

**Data inspecției:** 04.12.2017

**Data raportului:** Decembrie 2017

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,6334 lei (04.12.2017)

#### 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 – 313.18.39  
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/20791.  
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 2017 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 totală de 11 mp cu nr.cad. 51850 situat în mun. Suceava, Str. Ștefan cel Mare, fn, teren curți-construcții, 11 mp pentru extindere spațiu de comercializarea produselor de panificație, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.340 din 28.11.2017 în vederea acordării dreptului de suprafață către S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 51850 cu încheiere de autentificare nr. 55469 din 20.11.2017
- Copie certificat de urbanism nr. 288/20.03.2017
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie plan de situație
- Copie HCL NR. 340/28.11.2017

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Ștefan cel Mare, fn.*

##### 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 11 mp** este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *str. Ștefan cel Mare, fn în incinta Policlinicii Centrale*

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Policlinica Centrală
- Primăria
- Colegiul Național „Petru Rareș”
- Palatul de Justiție
- Parcul Arini
- Cabinete Medicale Individuale
- Spații comerciale și prestări servicii

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Ștefan cel Mare

Terenul are formă 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 737 ÷ 1.020 lei/mp (159 -220 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 de curți construcții (extindere spațiu comercial).*







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- 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 curți construcții*.

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 2017 ANEVAR și SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de SEV 100 – Cadru 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).

#### 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) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 340/28.11.2017 pentru acordarea dreptului de suprafață către SC MOPAN SUCEAVA S.A.*
- *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**

- ▶ *Conform solicitării beneficiarului, valoarea de piață estimată la data evaluării va trebui recuperată de la chirias în 4 ani (durata Contractului de suprafață), astfel încât calculele au ținut cont de această ipoteză;*
- ▶ *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 ofertate 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 737 ÷ 1.020 lei/mp (159 -220 euro/mp)* pentru loturi de 500 ÷ 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 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-intravilan-zona-centrala-deosebita-500-mp-4337792.html>

# Teren intravilan zona centrala deosebita 500 mp

Suceava, Suceava Acum 2 zile **110.000 EUR** , Zona **Central**, Tip teren **Teren**

**construcții**, Clasificare teren **Intravilan**. Suprafață teren (m<sup>2</sup>) 500( **220 euro/mp**)Suprafata de teren este pozitionata intr-o zona la doar 2 minute de Primaria Suceava. Oferă posibilitatea construirii unei case sau a unui bloc deoarece are o forma patrata cu o deschidere de aproximativ 20 de m la strada. Pe aceasta suprafata de teren se afla construita o casa din 1960, compusa din bucatarie, 4 camere si o baie in constructie, precum si doua anexe. Zona este foarte linistita. Aceasta proprietate beneficiaza de toate utilitatile (apa, canal, electricitate si gaz). Anunt promovat de Agentia Imobiliara Pro Urbis. Pentru mai multe detalii va asteptam la sediul agentiei, vizavi de Complexul Comercial Bucovina.tel. 0743936412

## COMPARABILA T2

<https://lajumate.ro/teren-central-suceava-61084.html>

# Teren Central Suceava, 1760mp

Suceava, Suceava Acum 3 zile 387.200 EUR

Zona **Central**. Tip teren **Teren construcții**. Clasificare teren **Intravilan**. Suprafață teren (m<sup>2</sup>) 1760. Utilități **Da** ( **220 euro/mp**) tel.**0744535523**  
1760mp Centrul Sucevei,vedere panoramica catre Cetatea de Scaun;ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar(hotel,pensiune etc). Utilitati trase pe teren. Pret pe mp, negociabil





## COMPARABILA T3

<https://lajumate.ro/teren-ultracentral-policlinica-941mp-6755795.html>

## Teren ultracentral Policlinica 941mp

Suceava, Suceava Acum 2 săptămâni 150.000 EUR



Zona **Central**. Tip teren **Teren construcții**. Clasificare teren **Intravilan**  
Suprafață teren (m<sup>2</sup>) **941 (159 euro/mp)** tel. 0745191120  
Teren ultracentral Policlinica. langa primaria Suceava.

## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

| <i>Suprafata (mp)</i>                    | 11.00                | 500           | 1,760         | 941              |
|------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|------------------|
| <i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>     | ? (euro)             | 220           | 220           | 159              |
| <i>Informatii disponibile</i>            |                      | oferta        | oferta        | oferta           |
| <i>Ajustare marja negociere %</i>        |                      | -10%          | -10%          | -10%             |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                   |                      | -22.0         | -22           | -15.9            |
| <i>PRET (EURO/mp)</i>                    |                      | 198.00        | 198.00        | 143.10           |
| <i>Drepturi de proprietate transmise</i> | integral             | integral      | integral      | integral         |
| <i>Ajustare %</i>                        |                      | 0%            | 0%            | 0%               |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                   |                      | 0             | 0             | 0                |
| <i>PRET (EURO/mp)</i>                    |                      | 198.00        | 198.00        | 143.10           |
| <i>Conditii de finantare</i>             | cash                 | cash          | cash          | cash             |
| <i>Ajustare %</i>                        |                      | 0%            | 0%            | 0%               |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                   |                      | 0             | 0             | 0                |
| <i>PRET (EURO/mp)</i>                    |                      | 198.00        | 198.00        | 143.10           |
| <i>Conditii de vanzare</i>               | chirie               | independent   | independent   | independent      |
| <i>Ajustare %</i>                        |                      | -10%          | -10%          | -10%             |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                   |                      | -19.8         | -19.8         | -14.31           |
| <i>PRET (EURO/mp)</i>                    |                      | 178.20        | 178.20        | 128.79           |
| <i>Condițiile pieței</i>                 | dec. 2017            | recent        | recent        | recent           |
| <i>Ajustare %</i>                        |                      | 0%            | 0%            | 0%               |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                   |                      | 0.00          | 0.00          | 0.00             |
| <i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>            |                      | 178.20        | 178.20        | 128.79           |
| <i>Localizare</i>                        | Str. Stefan cel Mare | zona centrala | zona centrala | zona Policlinica |





|                                              |                  |                                                                                                                                                              |               |               |
|----------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | -10%                                                                                                                                                         | -10%          | 5%            |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | -17.82                                                                                                                                                       | -17.82        | 6.44          |
| <b>PRET AJUSTAT(EURO/mp)</b>                 |                  | <b>160.38</b>                                                                                                                                                | <b>160.38</b> | <b>135.23</b> |
| <i>Acces la proprietate</i>                  | indirect         | direct                                                                                                                                                       | direct        | direct        |
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | -5%                                                                                                                                                          | -5%           | -5%           |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | -8.91                                                                                                                                                        | -8.91         | -6.44         |
| <b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>                |                  | <b>151.47</b>                                                                                                                                                | <b>151.47</b> | <b>128.79</b> |
| <i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>   | Complete         | Complete                                                                                                                                                     | Complete      | Complete      |
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | 0%                                                                                                                                                           | 0%            | 0%            |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | 0.00                                                                                                                                                         | 0.00          | 0.00          |
| <b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>                |                  | <b>151.47</b>                                                                                                                                                | <b>151.47</b> | <b>128.79</b> |
| <i>Forme dimensiuni, topografie</i>          | regulata, plana  | regulat,plana                                                                                                                                                | regulat,plana | regulat,plana |
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | 0%                                                                                                                                                           | 0%            | 0%            |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | 0                                                                                                                                                            | 0             | 0             |
| <b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>                |                  | <b>151.47</b>                                                                                                                                                | <b>151.47</b> | <b>128.79</b> |
| <i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>         | extindere chiose | rezidentiala                                                                                                                                                 | rezidentiala  | rezidentiala  |
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | 10%                                                                                                                                                          | 10%           | 10%           |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | 17.82                                                                                                                                                        | 17.82         | 12.88         |
| <b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>                |                  | <b>169.29</b>                                                                                                                                                | <b>169.29</b> | <b>141.67</b> |
| <i>Suprafata (mp)</i>                        | 11.00            | 500                                                                                                                                                          | 1,760         | 941           |
| <i>Ajustare %</i>                            |                  | 5%                                                                                                                                                           | 15%           | 10%           |
| <i>Ajustare (Euro)</i>                       |                  | 8.91                                                                                                                                                         | 26.73         | 12.88         |
| <b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>                |                  | <b>178.20</b>                                                                                                                                                | <b>196.02</b> | <b>154.55</b> |
| <i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i> |                  | 73.26                                                                                                                                                        | 91.08         | 52.95         |
| <i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>    |                  | 37.00%                                                                                                                                                       | 46.00%        | 37.00%        |
| <i>Numar ajustari</i>                        |                  | 4                                                                                                                                                            | 4             | 4             |
| <i>Valoare estimata - euro/mp</i>            | <b>178.00</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>820.00</b>    |                                                                                                                                                              |               |               |
| <i>Valoare totala teren - euro</i>           | <b>1958</b>      |                                                                                                                                                              |               |               |
| <i>Valoare totala teren - lei</i>            | <b>9,000</b>     |                                                                                                                                                              |               |               |

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat negativ toate comparabilele pentru negociere cu -10% (marja de negociere la oferta).
- S-au ajustat negativ toate comparabilele pentru conditii de vanzare (superficie) cu -10% (comparabilele se vand liber pe piata).
- Localizare :
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 2 cu -10% fiind situate în zone mai bune, și pozitiv comparabila 3 cu 5% fiind in spatele blocurilor, nu la stradă;
- Acces:
  - S-au ajustat negativ comparabilele cu -5%, deoarece au 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 comparabilele pozitiv cu 10%, deoarece au destinație rezidențială;
- Suprafața:
  - S-au aplicat ajustări pozitive de 5% comparabilei 1, de 15% comparabilei 2, respectiv 10% comparabilei 3, funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (terenurile cu suprafete mai mari au valori mai mici).





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 37 % (are calități intrinseci mai apropiate de proprietatea subiect).

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 820 lei/mp (178 euro/mp).

$$V_t = 11 \text{ mp} \times 820 \text{ lei/mp} = 9.000 \text{ lei}$$

$$V_t = 11 \text{ mp} \times 178 \text{ euro/mp} = 1.958 \text{ euro}$$

$$V_t = 9.000 \text{ lei sau } 1.958 \text{ euro}$$







## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 9.000 lei sau 1.958 euro**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (04.12.2017).

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 04.12.2017 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **11 mp**- situată în str. Ștefan cel Mare, fn, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

**Vt = 9.000 lei sau 1.958 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. 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.

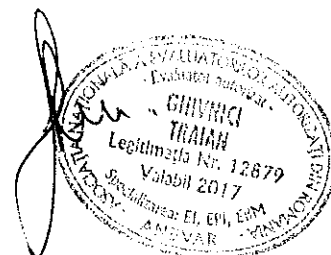
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

## **6.2. 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**

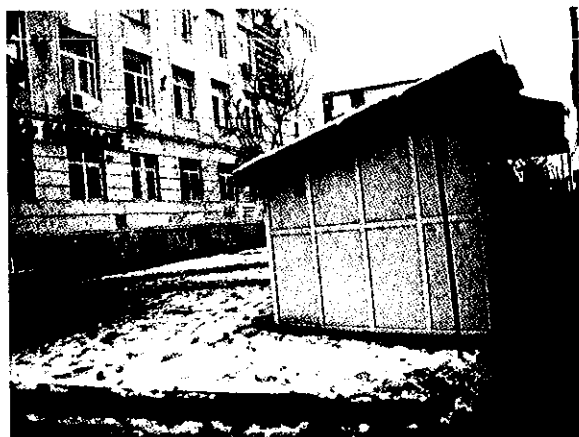
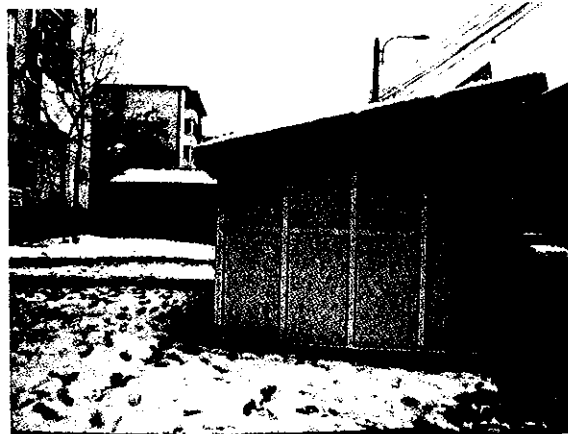
## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**Str. Ștefan cel Mare, fn,  
Mun. Suceava, jud. Suceava  
Teren – 11 mp (nr.cad. 51850)**







# **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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

### **HOTĂRÂRE**

**privind acordarea dreptului de suprafață fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, în vederea extinderii unui spațiu comercial existent**

**Consiliul Local al municipiului Suceava;**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 40855/22.11.2017, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 40856/22.11.2017 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil, ale HCL nr. 240/21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

În baza prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45 al.3 și ale art.121 alin. 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă acordarea dreptului de suprafață fără licitație publică asupra unei parcele de teren (solicitant SC Mopan SA în suprafață de 11 mp, (pe 51850) situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare fn, teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului de comercializare produse de panificație și obținere autorizație de construire.

**(2)** Dreptul de suprafață se acordă pe perioada de valabilitate a contractului de acordare a dreptului de folosință inițial.

**Art. 2.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DANIEL PROROCIUC**



**Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC**

**Nr. 340 din 28 noiembrie 2017**





100033295215

Incheiere Nr. 55469 / 17-11-2017



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

Dosarul nr. 55469 / 17-11-2017

**INCHEIERE Nr. 55469****Registrator: MIHAELA CĂLINESCU****Asistent: GEORGETA DAVIDESCU**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Strada: 1 MAI, Nr: 5 privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.HCL 270/19-09-2017 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, Anexa nr.1 - Completări la anexa nr.17;  
-Act Administrativ nr.HCL 40/23-02-2017 emis de Consiliul Local al municipiului 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. topografic 1503/1., înscris în cartea funciara 36366 UAT Suceava având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1. ;
- imobilul cu nr. cadastral 51850
- se întăbulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 51850 UAT Suceava;
- se notează că din o parte a p.f. nr. 1503/1 s-a format imobilul nr. 51850, în suoradata de 11 mp, transcris în CFE 51850/Suceava asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 36366 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

Turchievici Daniel-Iulian  
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,

20-11-2017

Registrator

MIHAELA CĂLINESCU

(pata și semnătura)

Asistent Registrator,

GEORGETA DAVIDESCU

(pata 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 Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51850 Suceava

Nr. cerere **55469**  
Ziua **17**  
Luna **11**  
Anul **2017**



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Suceava, Sc. -, Et. -, Ap. -, Tronson -, Jud. Suceava, Stefan cel Mare fn

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                     |
|---------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 51850                           | 11              | teren neimprejmuit;<br>imobil neimprejmuit |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>S5469 / 17/11/2017</b>                                                                                                                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. HCL 40, din 23/02/2017 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. HCL 270, din 19/09/2017 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, Anexa nr.1 - Completari la anexa nr.17; |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                   | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF:4244792, domeniul privat                                                                                         |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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





Carte Funciară Nr. 51850 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

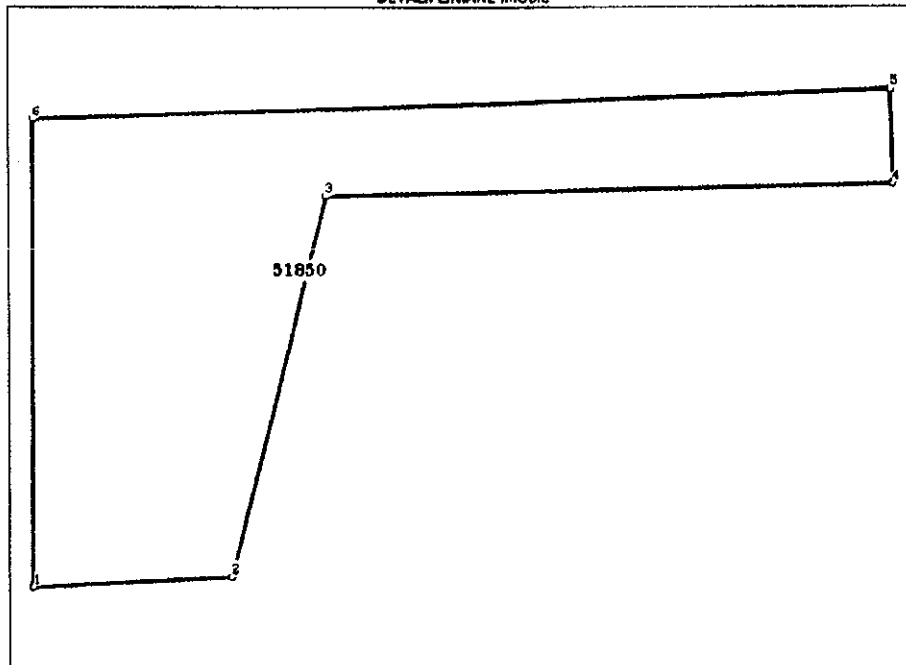
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 51850        | 11              | Imobil neîmprejmuit    |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr. Cii | Categorie folosință  | Intra vilae | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|----------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | cămin<br>construcții | DA          | 11             | -     | -       | -        | Imobil neîmprejmuit    |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 1.614               |
| 2             | 3             | 3.171               |
| 3             | 4             | 4.622               |
| 4             | 5             | 0.756               |
| 5             | 6             | 6.984               |
| 6             | 1             | 3.772               |





Carte Funciară Nr. 51850 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

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

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

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

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

Data soluționării,  
20-11-2017  
Data eliberării,  
27-NOV-2017

Asistent Registrator,  
GEORGETA DAVIDESCU

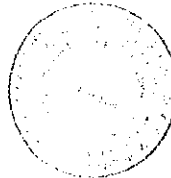
(parafa și semnătura)

Referent,

BORCEAN

AVIDIU CRISTIAN

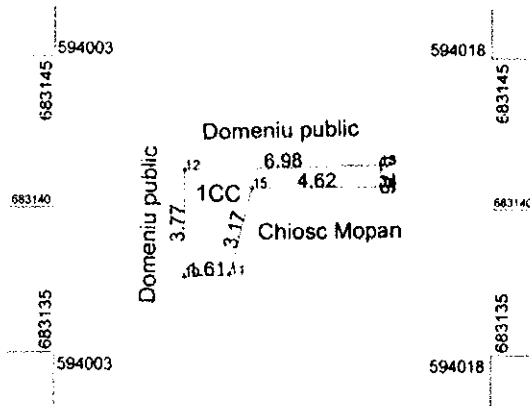
(parafa și semnătura)





Plan de amplasament și delimitare a imobilului

|                        |                                                     |                                                                          |
|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Scara 1: 200           |                                                     |                                                                          |
| Nr. cadastral<br>57850 | Suprafața măsurată a imobilului (mp)<br>11 mp       | Adresa imobilului<br>Mun. Suceava- str. Stefan cel Mare in, jud. Suceava |
| Nr. Cartea Funciara    | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)<br>Suceava |                                                                          |



| A. Date referitoare la teren                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                                                                                                                   |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Nr. parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Categorie de folosință | Suprafața (mp)                                                                                                                    | Mențiuni            |
| I                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CC                     | 11                                                                                                                                |                     |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        | 11                                                                                                                                | Imobil neînproșmuit |
| B. Date referitoare la construcții                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                                                                                                                                   |                     |
| Cod                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Destinația             | Suprafața construită la sol (mp)                                                                                                  | Mențiuni            |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                                                                   |                     |
| Suprafața totală măsurată a imobilului = 11 mp<br>Suprafața din act = 11 mp                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                                                                                                                   |                     |
| Executanti<br>Confirma executarea planului de amplasament și delimitare în conformitate cu cerințele<br>întocmirii documentației cadastrale care este pusă la dispoziția acestora<br>în calitate de <b>DELEGAT</b><br>Scara RO-SY-F<br>Nr. 185 / 02.03.2017<br><b>TURCHIENACI DANIEL</b><br>Data: 15.04.2017 |                        | Inspector,<br>Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea<br>numărului cadastral<br>Data: 15.04.2017 |                     |

In situații în care există numere geodezice la vecinii imobilei vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul de ordine. Suprafețele se rotunzesc la metru pătrat





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 9260 din 09/03/2017

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 388 din 26.03.2017

**În scopul: Drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 11 mp teren, în vederea extinderii spațiului de comercializare produse de panificație și obținerea autorizație de construire.**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MOPAN SUCEAVA S.A.  
cu sediul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Traian Vuia nr. 2 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
fon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 9260 din 09/03/2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Stefan Cel Mare nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: 71.5/M11

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliului Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
nr. 94 / \_\_\_\_\_ 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**

Terenul, în suprafața de 11,00 mp, identic cu p.c. nr. 71.5/M11, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Stefan Cel Mare, adiacent spațiului comercial de comercializare produse de panificație (chiosc Mopan), este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a terenului : viran  
Destinația terenului conform PUZ zona centrală aprobat prin H.C.L. nr. 94/29.04.2009 - zona drumuri și amenajări pentru circulație publică - D;





### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrările propuse se pot realiza numai dacă se aproba în Consiliul Local al Municipiului Suceava, dreptul de suprafață pentru suprafața totală de 11,00 mp teren, în vederea extinderii spațiului de comercializare produse de panificație. Anterior supunerii spre aprobare a dreptului de suprafață, terenul se va înscrie în 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.

Lucrările se vor executa în baza unui proiect pentru autorizația de construire, întocmit și verificat conform legislației în vigoare și care va respecta indicațiile expertizei tehnice. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Nu vor fi afectate rezistența și stabilitatea construcțiilor

Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

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

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

**Drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 11 mp teren, în vederea extinderii spațiului de comercializare produse de panificație (chioșc Mopan) și obținerea autorizației de construire.**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE 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. Bistriței 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/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, 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 după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la 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 u. 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.



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/definițare, după caz (2 exemplare originale):  
 P.A.C.                                       P.O.E.                                       P.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

- |                                                                     |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban          |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

a. acestora:

- Direcția pentru Cultura și Patrimoniul Național Suceava
- Hotărâre de Consiliul Local privind aprobarea dreptul de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 11 mp teren în vederea extinderii spațiului de comercializare produse de panificație
- Contract acordarea a dreptului de suprafață
- plan de situație întocmit de Serv. Cadastru, Fond Funciar ;
- Inspectoratul de Stat în Construcții
- expertiza tehnică
- Dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților
- Proces verbal de predare - primire a amplasamentului

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMA  
Ion Lușan



L.S

SECRETAR,  
Igor Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 5.00 lei, conform Chitanței seria.  
din 09.03.2017

nr. 92676

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

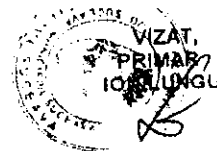
SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Hostiuc Ileana



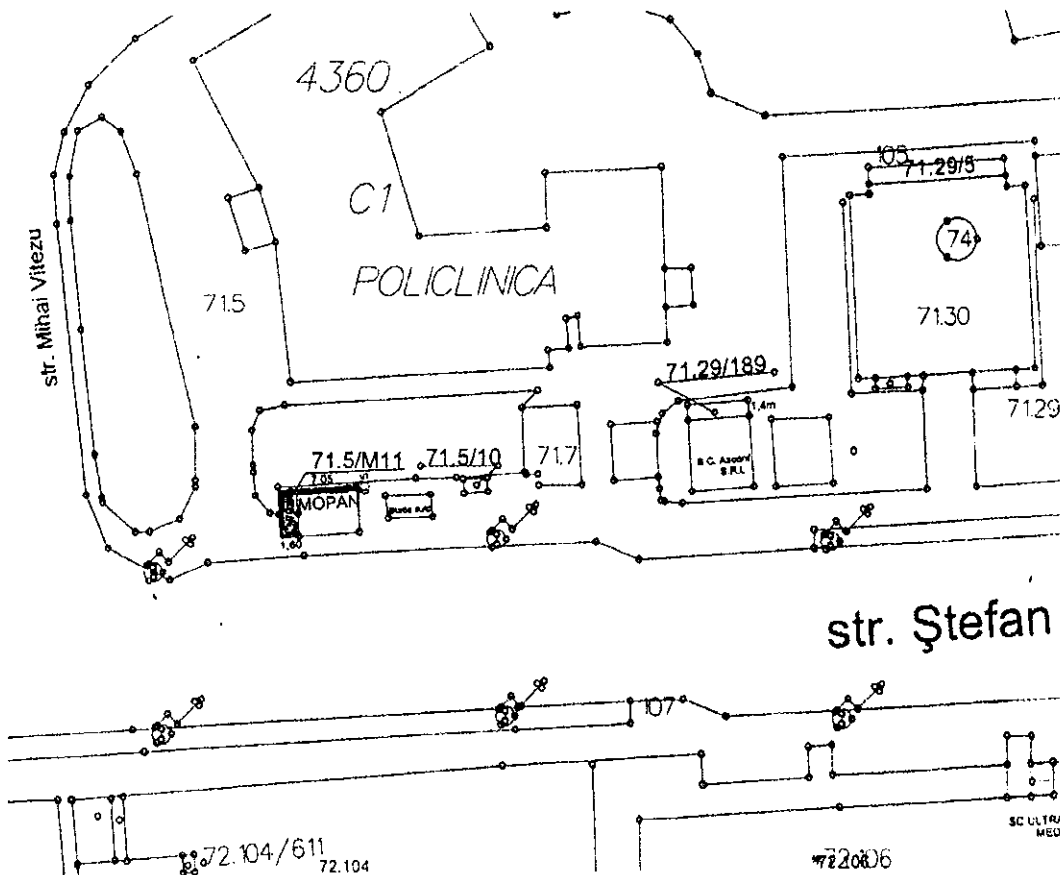


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCİAR  
ȘI REGISTRUL AGRICOL



PLAN DE SITUAȚIE  
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: Str. Ștefan cel Mare f.n. (stație policlinică)  
Nr. Parcelă: 71.5/M11, suprafața = 11,00 mp.  
Proprietar: municipiul Suceava-domeniul privat.



NOTĂ: Plan de situație întocmit la solicitarea SC MOPAN SA (6882/2017) în vederea obținerii CU și supunerii spre aprobare Consiliului Local – extindere/modernizare spațiu comercializare produse de panificație.

Întocmit: S. Vladau

Șef serviciu: J. Floriștean

Data : 27.02.2017

