



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

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru folosința unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Mihai Viteazu nr. 56

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 6374 din 17.02.2017, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 6375 din 17.02.2017, 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. 13 din 26.01.2017 prin care s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Mihai Viteazu nr.56 în vederea extinderii unui spațiu de locuit cu o sală de pacienți și amenajare alee de acces, către SC ADRIANA ISTOCESCU SRL, în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în cabinet medical;

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. cși 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 a municipiului Suceava în suprafață totală de 66 mp (p.c. 50478) situat în Suceava, str.Mihai Viteazu nr.56, bl.L, sc.C, ap.2, pentru extinderea spațiului de locuit cu o sală de pacienți și amenajare alee de acces.

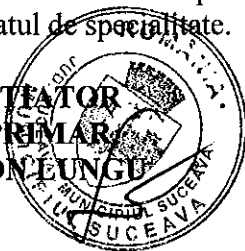
Art.2. Se aprobă caietul de sarcini în vederea acordării dreptului de folosință a parcelei de teren precizate la art. 1.

Art.3. Se aprobă prețul folosinței suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 5082 euro respectiv 22905 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 66 mp (p.c. 50478) situată în Suceava, strada Mihai Viteazu nr. 56, bl.L, sc.C, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

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

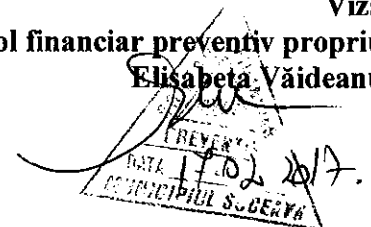
Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION EUNGU



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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 6378 din 17.02.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

SC ADRIANA ISTOCESCU SRL, în calitate de proprietar al apartamentului nr. 2 sc. C, din blocul de locuințe situat în Suceava, strada Mihai Viteazu nr. 56, a solicitat acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 30 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului nr.2 cu o sală de așteptare pacienți, precum și a parcelei de teren în suprafață de 36 mp pentru amenajare alee acces, în vederea schimbării destinației apartamentului nr.2, din spațiu de locuit în cabinet medical și obținere autorizație de construire.

Prin HCL nr. 13 din 26.01.2017 s-a aprobat acordarea dreptului de superficie asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Mihai Viteazu nr.56, în vederea extinderii unui spațiu de locuit cu o sală de pacienți și amenajare alee de acces, către SC Adriana Istocescu SRL, în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în cabinet medical.

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

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna februarie 2017, consider legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 5082 euro respectiv 22905 lei pentru parcelele de teren în suprafață totală de 66 mp (p.c. 50478) situate în Suceava, strada Mihai Viteazu nr.56, bloc L, scara C, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de folosință.

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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 637 din 16.02.2017



RAPORT al serviciului de specialitate

Potrivit art. 697, alin. (1)

“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 SC ADRIANA ISTOCESCU SRL, în calitate de proprietar al apartamentului nr. 2 sc. C, din blocul de locuințe situat în Suceava, strada Mihai Viteazu nr. 56, s-a aprobat prin HCL nr. 13 din 26.01.2017 acordarea dreptului de superficie asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Mihai Viteazu nr.56, în vederea extinderii unui spațiu de locuit cu o sală de pacienți și amenajare alee de acces, către SC Adriana Istocescu SRL, în vederea scghimbării destinației din spațiu de locuit în cabinet medical. 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 februarie 2017, considerăm legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 5082 euro respectiv 22905 lei pentru parcelele de teren în suprafață totală de 66 mp (p.c. 50478) situate în Suceava, strada Mihai Viteazu nr.56, bloc L, scara C, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de folosință.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JIȚĂRIUC

ȘEF SERVICIU
Camelia Damian

ROMCONTROL[®]S.A.



- ◆ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ◆ GAFTA & POSEA Superintendent
- ◆ GAFTA Analyst
- ◆ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuors (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

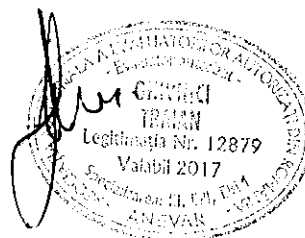
privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 66 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: S.C. CMI ADRIANA ISTOCESCU S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Mihai Viteazu, nr. 56, Bl. L, Sc.C, ap.2

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
Februarie 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



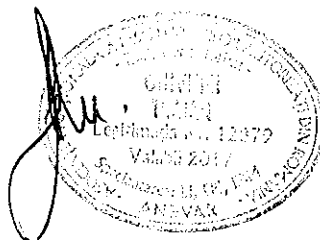
RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 66 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: S.C. CMI ADRIANA ISTOCESCU S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Mihai Viteazu, nr. 56, Bl. L, Sc.C, ap.2

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Februarie 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**



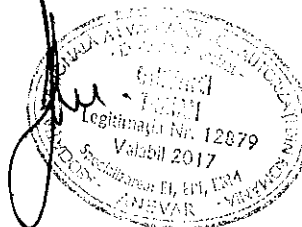


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016 adoptate de 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**



15.02.2017





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 66 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: S.C. CMI ADRIANA ISTOCESCU S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Mihai Viteazu, nr. 56, Bl. L, Sc.C, ap.2

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan 66 mp cu destinația curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Mihai Viteazu, nr.56
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 : 15.02.2017
Data inspecției : 15.02.2017
Data raportului : Februarie 2017
Curs valutar: 1 euro = 4,5071 lei (15.02.2017)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 66 mp situat în Suceava, str. Mihai Viteazu, nr.56, cu număr cadastral nr. 50478 al CF nr. 50478 UAT Suceava aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspecția 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 2016 adoptate de ANEVAR.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 66 mp este :

$V_p = 22.905 \text{ LEI}$ sau 5.082 EURO	(<i>exclusiv TVA și obligațiile față de mediu</i>)
-----------------------------------------------------	------------------------------------------------------





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

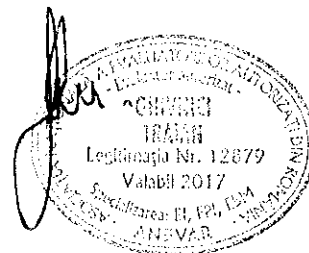
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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**

Februarie 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 66 mp situat în Str. Mihai Viteazu, nr.56, 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 66 mp conform HCL Nr. 13 din 26 ianuarie 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:	15.02.2017
Data inspecției:	15.02.2017
Data raportului:	Februarie 2017

Cursul valutar: 1 euro = 4,5071 lei (15.02.2017)

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 2016 adoptate de 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 mărturie 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 66 mp cu nr.cad. 50478 situat în mun. Suceava, Str. Mihai Viteazu, nr. 56, teren curți-construcții, 30 mp pentru extindere ap.2 și 36 mp pentru amenajarea alee de acces, aparține **MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.13 din 26.01.2017 în vederea acordării dreptului de suprafață către S.C. ADRIANA ISTOCESCU S.R.L.**

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 50478 cu încheiere de autentificare nr. 4517 din 08.02.2017
- Copie certificat de urbanism nr. 1687/16.11.2016
- Copie Memoriu din data de 03.11.2016
- Copie plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Copie HCL NR. 13/26.01.2017

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, **Str. Mihai Viteazu, nr. 56**

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 66 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, **str. Mihai Viteazu, nr. 56**

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.

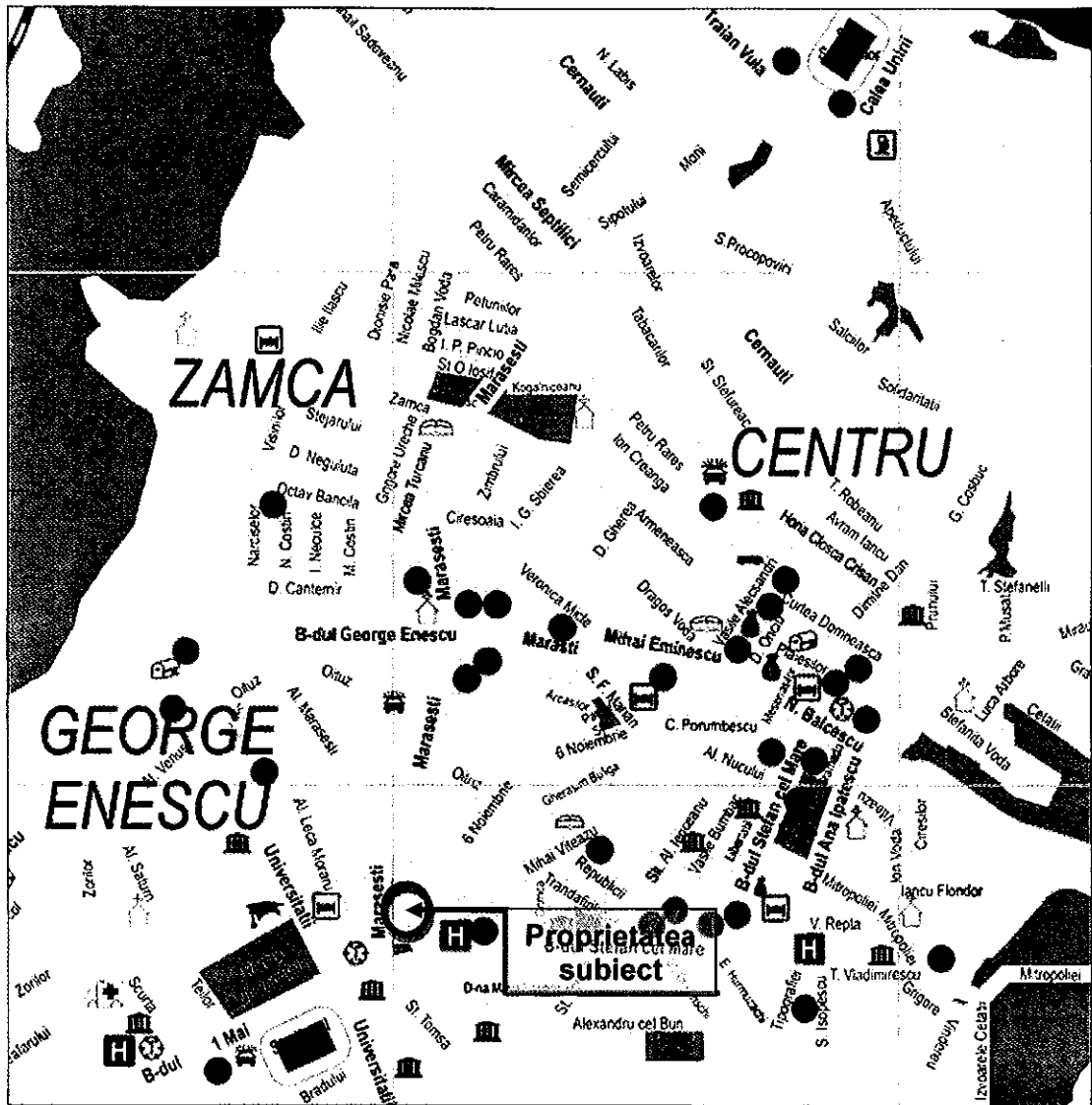
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Mihai Viteazu

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 576 ÷ 712 lei/mp (128 -158 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 cabinet medical și amenajare alee de acces) .





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 2016 adoptate de ANEVAR și SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de SEV 100 – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 13/26.01.2017 pentru acordarea dreptului de suprafață către SC ADRIANA ISTOSCESCU SRL.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





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 576 ÷ 712 lei/mp (128 -158 euro/mp)* pentru loturi de 78 ÷ 948 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

<http://olx.ro/oferta/vand-78-mp-pe-strada-6-noiembrie-ID35MFT.html#651c1df0ef>

Vand 78 mp pe strada 6 Noiembrie !

Suceava, judet Suceava Adaugat de pe telefon La 21:33, 15 iunie 2016, Numar anunt: 45707757



Oferit de Proprietar
Suprafata 78 m²

Extravilan / intravilanIntravilan

Terenul este intabulat si are turnata o temelie de 11/6 m, cu deschidere la strada si vad commercial 207 000 € (128 €/mp)

COMPARABILA T2

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-ultracentral-150mp-ID4JPz0.html#760b672799>

Vand teren ultracentral 150mp

Suceava, judet Suceava Adaugat La 09:28, 3 iunie 2016, Numar anunt: 70028318



Oferit de Proprietar
Suprafata 150 m²

Extravilan / intravilanIntravilan

Vand 150mp teren pe str Alexandru cel bun , la strada, langa magazinul Tavi.Toate utilitatile.
Pret negociabil. 20000 euro (133 euro/mp)





COMPARABILA T3

<https://lajumate.ro/teren-ultracentral-948-mp-2636352.html>

Teren ultracentral 948 mp

Suceava, Suceava Acum 2 săptămâni 150.000 EUR

Zona Policlinica , Tip teren Teren construcții, Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 948

Teren ultracentral 948 mp situat in Suceava, str. Stefan cel Mare , in spatele statiei de la Policlinica. Tel. 0745191120 (158 euro/mp)

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	15.02.2017	1 EURO =	4.5071
<i>Suprafata (mp)</i>	66.00	78	150
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	128	133
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-15%	-15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-19.2	-19.95
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		108.80	113.05
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		108.80	113.05
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		108.80	113.05
<i>Conditii de vanzare</i>	superficie	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-10.88	-11.305
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		97.92	101.75
<i>Condițiile pieței</i>	feb. 2017	iun.2016	iun.2016
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.90	-5.09
<i>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</i>		93.02	96.66
<i>Localizare</i>	Str. Mihai Viteazu	Str. 6 Noiembrie	Str. Alexandru cel Bun
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.65	-4.83
<i>PREȚ AJUSTAT(EURO/mp)</i>		88.37	91.82
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-9.30	-9.67
<i>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</i>		79.07	82.16
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00





PRET AJUSTAT (EURO/mp)		79.07	82.16	84.61
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat, plana	regulat, plana	regulat, plana
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		79.07	82.16	84.61
Cea mai buna utilizare (CMBU)	extindere cab. Medical	comerciala	comerciala	Rezidentiala
Ajustare %		0%	0%	10%
Ajustare (Euro)		0.00	0.00	12.09
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		79.07	82.16	96.70
Suprafata (mp)	66.00	78	150	948
Ajustare %		-2%	-6%	-17%
Ajustare (Euro)		-1.86	-5.80	-20.55
PRET AJUSTAT (EURO/mp)			76.36	76.15
Ajustare totala bruta absoluta - EURO			36.69	82.33
Ajustare totala bruta absoluta - %			32.46%	61.30%
Numar ajustari			3	4
Valoare estimata - euro/mp	77.00	CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	347.05			
Valoare totala teren - euro	5082			
Valoare totala teren - lei	22,905			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -15% marja de negociere
- Localizare :
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 5% și 10% fiind situate în zone mai bune,;
- Acces:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10%, 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-a ajustat comparabila 3 pozitiv cu 10% , deoarece are destinație rezidențială;
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 2% comparabilei 1, de 6% comparabilei 2, respectiv 17% comparabilei 3, funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 5% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 1 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 29 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 347,05 lei/mp(77 euro/mp)

$$V_t = 66 \text{ mp} \times 347,05 \text{ lei/mp} = 22.905,3 \text{ lei}$$

$$V_t = 66 \text{ mp} \times 77 \text{ euro/mp} = 5.082 \text{ euro}$$

$$V_t = 22.905 \text{ lei sau } 5.082 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 22.905 lei sau 5.082euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (15.02.2017).

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 ca 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 piata	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 obtinut informatii suficiente referitoare la oferte/tranzactii	Nu se aplică	Lipsă informatii 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 15.02.2017 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **66 mp**- situată în str. Mihai Viteazu, nr. 56, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 22.905 lei sau 5.082 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.

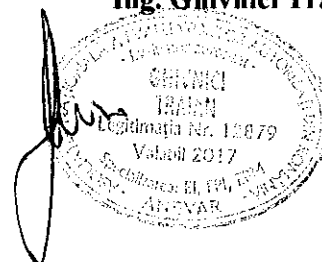
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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**





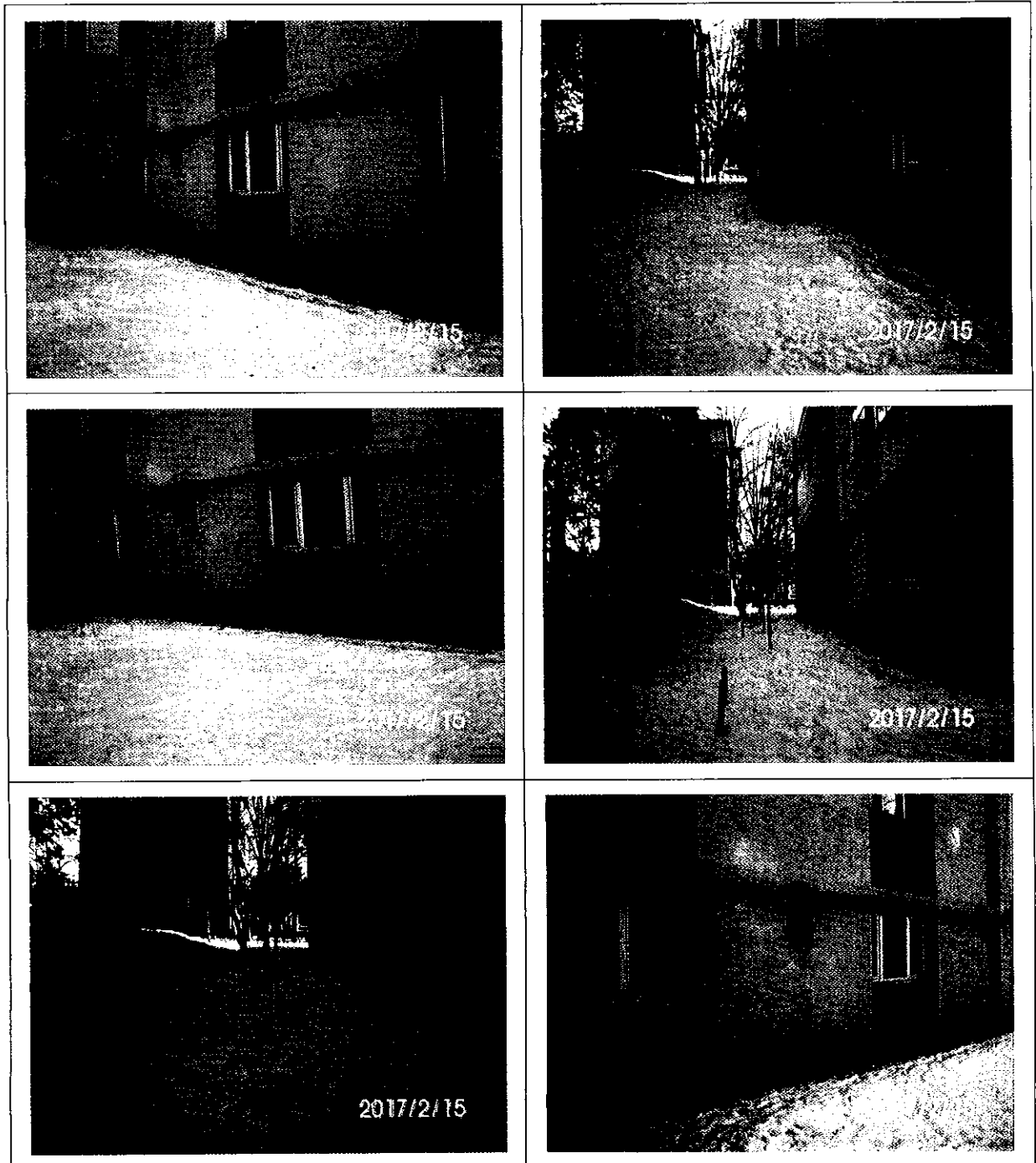
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ

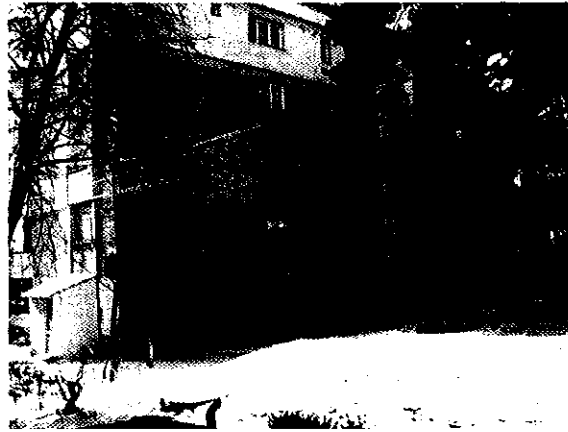




**Str. Mihai Viteazu, nr. 56,
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren - 66 mp (nr.cad. 50478)**









ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





ROMCONTROL S.A.
 Calea Bucureștilor nr. 72B-116
 București, România
 Tel: 0211 3122000 Fax: 0211 3120593
 E-mail: romcontrol@romcontrol.ro
 ROMCONTROL S.A. BUCUREȘTI – DEPARTAMENTUL EVALUĂRI

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit cu o sală de așteptare pacienți, către SC ADRIANA ISTOCESCU SRL,

în vederea schimbării destinației din spațiu de locuit în cabinet medical

nr. 13/2017 din 26 ianuarie 2017

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 2626/20.01.2017, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 2627/20.01.2017 și Raportul Comisiei economice-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil, ale art. nr. 2-9/21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren în proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

În baza prevederilor art.35, 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 aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 30 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului nr. 2 cu o sală de așteptare pacienți, precum și a parcelei de teren în suprafață de 36 mp teren amenajare alei de es, (solicitant SC ADRIANA ISTOCESCU SRL) în vederea schimbării destinației apartamentului nr. 2, sc. C, din blocul de locuințe situat în localitatea Strada Mihai Viteazul nr. 56, din spațiul de locuit în cabinet medical și obținere autorizație de construire.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
 LUCIAN HARȘOVȘCHI

Contrasemnează
 Secretar municipiu
 Jc. IOAN CIUTAC

Nr. 13 din 26 ianuarie 2017





Incheiere Nr. 4517 / 06-02-2017



ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
 IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 4517 / 06-02-2017

INCHEIERE Nr. 4517**Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 - Act Administrativ nr.151-HCL/29-05-2014 emis de Consiliul local al municipiului Suceava;
 - Act Administrativ nr.303-HCL/27-10-2016 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. cadastral 50478
- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 50478 UAT Suceava;
- imobilul cu nr. 50478 s-a format din o parte a p.f. nr.1503/1 din CF 1247 a com cad. Suceava.

Prezenta se va comunica părților:

Nicutari Petrea
 Municipiul Suceava Domeniul Privat

*) 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,

08-02-2017

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG nr. 100/2014.





10005445260

Carte Funciară Nr. 50478 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

ANCPI
ANUL UNIFICĂRII
SISTEMULUI
CADASTRAL**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	4517
Ziua	06
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Mihai Viteazu, Nr. 56, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50478	66	Teren neîmprejmuit; NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4517 / 06/02/2017	
Act Administrativ nr. 151-HCL, din 29/05/2014 emis de Consiliul local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. 303-HCL, din 27/10/2016 emis de Consiliul local al municipiului Suceava (anexa nr. 4 la HCL nr. 303 din 27.10.2016, privind completarea anexei nr. 17 la HCL nr. 151/2014.); ...	
B1	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT, CIF:4244792	

C. Partea III. SARCINI .

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





Carte Funciară Nr. 50478 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

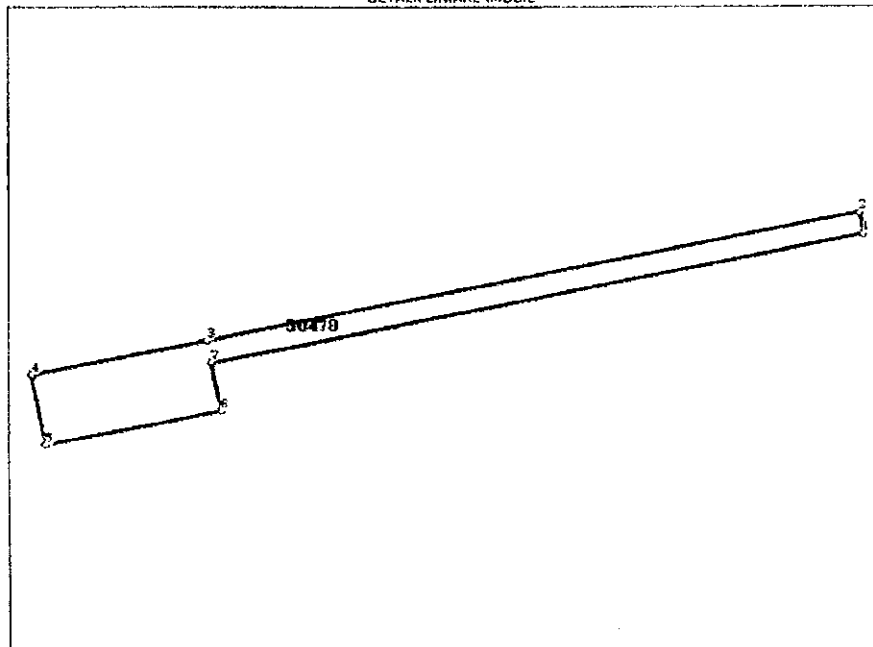
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
50478	66	NEIMPREJMUIT

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	neimprejmit
2	curti constructii	DA	36	-	-	-	cale acces

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.089
2	3	32.749
3	4	8.701
4	5	3.499
5	6	8.7
6	7	2.401





Carte Funciară Nr. 50478 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	32.708

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmenta cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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,

08-02-2017

Data eliberării,

08/02/2017

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





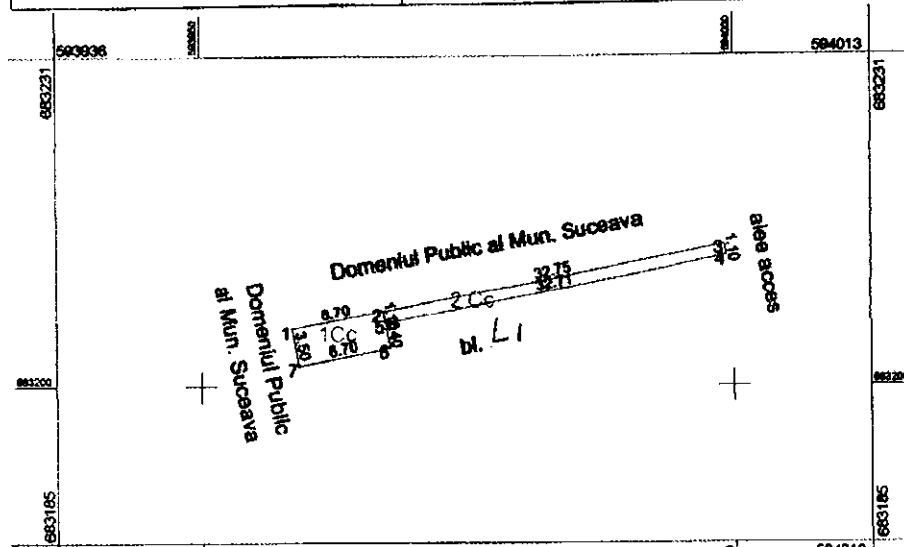
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral FC479	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 66	Adresa imobilului Intravilan Mun. Suceava, Str. Mihai Viteazu, nr. 56, Jud. Suceava
------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Suceava
---------------------	-----------------------------------------------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	30	Neîmprejmuit
2	Cc	36	Cale acces
Total		66	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 66 mp			
Suprafața totală din acte = 66 mp			

<p>Executant Ing. Nicușari Petrea</p> <p>Confirm exactarea măsurărilor la teren, corectitudinea înțocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura și ștampila</p> <p>Data 01.02.2017</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnătura și parafa</p> <p>Data.....</p> <p>Ștampila BCPI</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* În situația în care există și alte cadastre pentru imobilele vecine, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metri pătrați.

01.02.2017
NICUȘARI PETREA
ING. ANEXA NR. 1.35





ROMCONTROL S.A.
 BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 33452 din 21/10/2016

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul Drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 30 mp teren pentru extinderea ap. nr. 2 cu o sala așteptare pacienți și a suprafeței de 36 mp pentru amenajare alea acces; schimbarea destinației ap. nr.2, sc. C, din blocul de locuințe L, de pe strada Mihai Viteazul nr. 56, din spațiul de locuit în cabinet medical și obținere autorizație de construire.

Caracteristicile terenului solicitat de S.C. ADRIANA ISTOICESCU S.R.L. în județul SUCEAVA, comuna Sebeia, satul Sebeia, strada nr. 56, sectorul cod poștal nr. 56, bl. L, sc. C, et. ap.

Caracteristicile terenului sau construcției situate în județul SUCEAVA, satul Mihai Viteazul, sectorul cod poștal nr. 56, bl. L, sc. C, et. ap. 2, și identificat prin nr. 31282-C1-L-48

Conținutul reglementărilor documentației de urbanism nr.

PUZ 94 aprobată prin Hotărârea Consiliului Local SUCEAVA 2009

conținutul actelor în vigoare în procedurile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și a actelor în vigoare în domeniul amenajării teritoriului.

CONCLUZII

Conținutul prezentei documentații de urbanism nr. 33452 din 21/10/2016 este în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și a actelor în vigoare în domeniul amenajării teritoriului. Terenul în suprafață de 30 mp identic cu parcela cadastrată provizorie nr. 70.187/29 pentru extinderea spațiului de locuit și terenul de 36 mp pentru amenajarea accesului, sunt proprietatea municipiului Suceava – domeniul public al orașului.

REGIMUL ECONOMIC

Valoarea actuală a imobilului – parcela de teren virană;
 Destinația terenului stabilită prin PUZ aprobat prin HCL 94 din 29.04.2009, zona de locuințe colective L.





REGIMUL TEHNIC

Lucrările de construire se pot realiza numai dacă se aproba în Consiliul Local al municipiului dreptul de suprafațe, fără licitație publică a suprafeței de 30 mp teren, pentru extinderea ap. nr. 2, cu o sala de așteptare și pentru suprafeți de 36 mp pentru amenajare alee acces

În vederea obținerii dreptului de suprafațe, terenul va fi înscris în culeta funciara, conform art. 1 pct. 23 din Ordonanța de Urgență nr. 214 din 4.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind

regulile executării lucrărilor de construcții

În situația în care planul de situație există în vigoare de OCPI Suceava și a întabulării terenului înscrisului vor fi suportate de solicitant. Acesta nu va avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani

plătite pentru întabularea documentației, în cazul în care solicitantul nu va fi aprobat în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, la solicitările de autorizare și încheiate, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite și să plătească autorizație de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data emiterii autorizației de construire a terenului.

Conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Nu vor fi afectate rezistența și stabilitatea construcției. Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Sistemul constructiv se va înscrie în arhitectura ansamblului a blocului de locuințe. Construcția nu va obtura garile de aerisire de la subsolul tehnic al blocului de locuințe.

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

Drept de suprafațe fără licitație publică a suprafeței de 30 mp teren pentru extinderea ap. nr. 2 cu o sala de așteptare pacienți și a suprafeței de 36 mp pentru amenajare alee acces; schimbarea destinației ap. nr. 2, cu o sală din blocul de locuințe L, de pe strada Mihai Viteazul nr. 56, din spațiul de locuit în cabinet medical și obținere autorizație de construire.

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

OBIGATIUNILE UTILIZARII CERTIFICATULUI DE URBANISM:

Solicitantul va depune documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construite de destinație de locuit și va adresa autoritatea competente pentru protecția

mediului – Agenția pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

în conformitate cu Directiva europeană 85/337/CEE (Directiva IIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului Parlamentului European nr. 2003/36/CE privind protecția publică în ceea ce privește anumite planuri și programe de legătură cu mediul și modificarea cu privire la licențierea publică și accesul la informație a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism și

în baza solicitantului obligată de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă asupra oportunității încadrării proiectului în sfera publică – private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului în conformitate cu prevederile Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a certificatului de mediu se desfășoară în cadrul comisiunii de analiză anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care proiectul este în procedură de emitere a certificatului de mediu, solicitantul este obligat să prezinte documentația de autorizare în termenul stabilit în procedura de emitere a certificatului de mediu, în caz contrar procedura de emitere a certificatului de mediu se va desfășura în condițiile procedurii de emitere a certificatului de mediu.

În situația în care proiectul este în procedură de emitere a certificatului de mediu, solicitantul este obligat să prezinte documentația de autorizare în termenul stabilit în procedura de emitere a certificatului de mediu, în caz contrar procedura de emitere a certificatului de mediu se va desfășura în condițiile procedurii de emitere a certificatului de mediu.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor proiectului asupra mediului în vederea emiterii unei autorizații și stabilește demararea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată, în urma evaluării inițiale a proiectului și a efectelor de realizare a proiectului, va comite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor proiectului asupra mediului în vederea emiterii unei autorizații și stabilește demararea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată, în urma evaluării inițiale a proiectului și a efectelor de realizare a proiectului, va comite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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 anunța acest fapt administrației publice competente.





5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZĂȚII DE CONSERVARE/DEȘTEINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- planul de urbanism (copie);
- planul de urbanism de lucru (dacă și s-a construit) sau, din caz, extrasul de plan cadastral;
- planul de urbanism de lucru actualizat la zi, în caz în care legea nr. 10/2001 este aplicabilă;
- expertiză tehnică (și/său și/său) exemplare originale
 - D.L.O.
 - D.L.A.D.
- actele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - planurile și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - gaze
 - gaze naturale
 - telefonizare
 - salubritate
 - transport urban
 - alte acte și acorduri
- planurile și acordurile privind:
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
- planurile și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

... Judecătoria pentru Cultura Suceava
 ... Consiliul Local privind dreptul de suprafață înăuntrul bătălie publice a suprafeței de 30 mp
 ... pentru extinderea apartamentului nr. 2 și a suprafeței de 36 mp pentru amenajare alee acces
 Inspectoratul de Stat în Construcții
 ... de specialitate
 ... expertiză tehnică
 ... în formă autentică al proprietarilor spațiilor direct învecinate (stânga, dreapta, sus și al
 ... proprietarilor boxelor de la subsol, afectate de construcția propusă;
 ... decizia comitetului executiv al asociației de proprietari pentru extinderea și schimbarea destinației
 ap. nr. 2;
 contract de concesiune pentru teren
 ... în evidența a proiectului la Ordinul Arhitecților;
 ... punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

... planurile și acordurile privind utilitățile urbane (copie);

... planul de urbanism care va valida în termen de ... luni de la data emiterii

PRIMĂR,
 Ion Lușag
 LS

SECRETAR,
 Ioan Ciutac
 ARHITECT ȘEF,
 DIRECTOR EXECUTIV,
 Cerasela Manușela Bejenar

... taxa de: 5.00 lei conform Chitanței seria

... planul de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

SECRETAR
 Xenia Voda

INLOCUIE,
 Hristina Beana





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

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității
Venind taxa de lei, conform chitanței nr. din
..... rubriștea nr. data de
..... direct prin poștă





MEMORIU

Subsemnata dr. Istocescu Adriana Lilionora, medic primar medicina familie pediatrie, administrator al societății cu profil medical Adriana Istocescu SRL cu sediul în Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 8, Peștera, județul Suceava, aprobați extinderea pentru apartamentul nr.2, sc.C, bl. 1, din strada Mihai Viteazul nr. 56, în suprafață de 62,63 mp, ce reprezintă bun imobil în proprietatea societății.

Solicit o extindere de 30 mp în vederea amenajării unei săli de terapie ocupazionale, arces de 36 mp. Pacienții care se adresează serviciilor noastre sunt copii cu deficiențe psihologice, logopedice, terapie pentru autism și ADHD, deficiențe de auz, deficiențe motorii, necesităne scaun cu roți, fie cu anabazitate, fie cu copii sunt însoțiți întotdeauna de persoane adulte. De aici necesitatea unei săli suplimentar pentru sala de așteptare și existența unei rampe la intrare pentru scaun cu roțile.

Prin aceste amenajări ne putem asigura activitatea în condiții de siguranță și în conformitate cu cerințele de protecție a persoanelor cu handicap.

Societatea are ca angajați două asistente medicale, doi logopezi și un psiholog cu contract de colaborare. Prin extinderea spațiului, putem oferi loc de muncă pentru încă doi logopezi și un psiholog pentru terapie persoanelor cu handicap.

Menționez că apartamentul are vedere spre curtea interioară, este în condiții de vizibilitate spre arterele principale de circulație, nu împiedică traficul pietonal, auto și public, nu afectează spațiile de locuit învecinate și nici spațiile de circulație, blocant și nu se suprapune peste traseele de utilități ale imobilelor învecinate.

Conștient de necesitatea
Gr. Adriana Istocescu

Data,
03.11.2016

