

HOTARARE

privind vanzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava inregistrata la nr. 25927 din 21.04.2017, raportul Direcției de Buget, Patrimoniu, Strategii de Dezvoltare și Fiscalitate, inregistrat la nr. 25928 din 21.04.2017 cit și raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza HCL nr. 183 din 22.06.2017 privind vanzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava

In temeiul prevederilor art.36, al.2, lit.c, art. 45 al. 3, art. 123 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare a apartamentului nr. 19 din blocul 21 necontractat, compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită de 93/121 mp, situat la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate privată a municipiului Suceava, identificat sub nr. cadastral 35350 – C1 – U21, din cartea funciară nr. 35350-c1-u21

Art. 2. Se aprobă prețul de pornire la licitație pentru imobilul menționat mai sus, la nivelul sumei de 45.000 euro respectiv 205.000 lei, exclusiv TVA și pasul de licitație de 0,5 % din prețul de pornire la licitație.

Art. 3. Se aprobă caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți în forma prezentată în anexă.

Art. 4. Se aprobă garanția de participare la licitație la nivelul sumei de 2.050 lei respectiv 1% din prețul de pornire la licitație.

Art. 5. Se aprobă taxa de participare la licitație la nivelul sumei de 1.025 lei, respectiv 0,5% din prețul de pornire la licitație.

Art. 6. Se aprobă contravaloarea documentației de licitație la nivelul sumei de 10 lei.

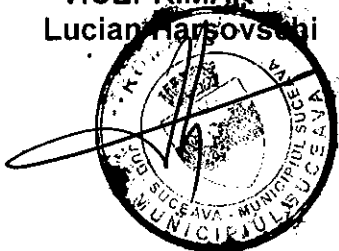
Art. 7. Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportat din bugetul local și va fi recuperat de la viitorul proprietar, anterior semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autenticată.

Art. 8. Contravaloarea apartamentului adjudecat va fi achitată integral la data semnării contractului de vânzare – cumpărare încheiat sub formă autentică, la cursul euro din ziua efectuării plății, dar nu mai mult de 45 de zile de la data adjudecării, în caz contrar bunul imobil va face obiectul unei noi ședințe de licitație.

Art. 9. Cheltuielile notariale aferente contractului de vânzare cumpărare sunt suportate de cumpărător.

Art. 10. Prevederile prezentei hotarari, vor fi duse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

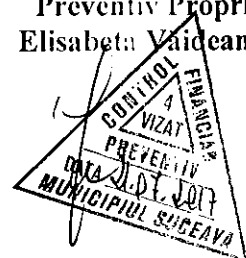
**INIȚIATOR
VICEPRIMAR
Lucian Harșovschi**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
IOAN CIUTAC**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ioan Ciutac", written over the printed name.

**Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Vaideanu**





MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 25⁰⁰⁴⁷ din 21.04.2017

EXPUNERE DE MOTIVE A PRIMARULUI

În conformitate cu prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, -Republicată

(1) Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local....., în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Având în vedere faptul că la registratura Primăriei municipiului Suceava s-au înregistrat solicitări de cumpărare a apartamentului nr. 19 din blocul 21 necontractat, compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită de 93/121 mp, situat la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate privată a municipiului Suceava, identificat sub nr. cadastral 35350 – C1 – U21, din cartea funciară nr. 35350-cl-u21 s-a supus aprobării schimbarea destinației acestui imobil din locuință de intervenție în spațiu de locuit.

Prin HCL nr. 183 din 22.06.2017 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava.

Prețul de pornire la licitație este stabilit de un evaluator autorizat.

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





UNICIPIUL 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. 2598/ 21.07.2017

RAPORT al serviciului de specialitate



În evidențele patrimoniale ale Primăriei municipiului Suceava este înregistrat imobilul de locuințe respectiv blocul 21 din ansamblul de locuințe Obcini IB.

Prin HCL nr. 15 din 31.01.2007 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică cu strigare a apartamentului necontractat don blocurile de locuință nr. 20, nr. 21 și nr. 22 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava.

În urma organizării ședințelor de licitație apartamentul nr. 19 din blocul 21 Ansamblul de locuințe IB a fost adjudecat de dl. Florea Florin Gheorghită conform procesului verbal nr. 10769 din 14.03.2007 încheiat cu ocazia ședinței de licitație publică deschisă cu strigare, organizată pentru vânzarea apartamentului menționat mai sus, în suprafață utilă/construită de 93/121 mp.

Prin adresa nr. 10073 din 11.03.2008 dl Florea Gheorghită Florin a fost invitat la sediul Primăriei municipiului Suceava în vederea achitării a 30% din suma adjudecată la licitație dar acesta a renunțat la cumpărarea locuinței adjudecate la licitație.

În anul 2010 Spitalul Județean de Urgență „Sfântul Ioan cel Nou” Suceava a solicitat schimbarea destinației apartamentului nr. 19 din blocul 21 compus din 4 camere în suprafață utilă/construită de 93/121 mp situat la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate a municipiului Suceava din spațiu de locuit în locuință de intervenție.

Având în vedere faptul că la registratura Primăriei municipiului Suceava s-au înregistrat solicitări de cumpărare a spațiului menționat mai sus s-a procedat la aprobarea vânzării prin licitație publică a apartamentului necontractat până în prezent conform HCL nr. 183 din 22.06.2017.

În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 183 din 22.06.2017 Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare pentru stabilirea prețului de pornire la licitație.

În conformitate cu prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, -Republicată

(1) Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local....., în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

(3)[...] Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local ..., după caz.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportat din bugetul local și va fi recuperat de la viitorul proprietar, anterior semnării contractului de vânzare cumpărare în formă legalizată.

În baza raportului de evaluare comandat, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Suceava propune prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 45.000 euro respectiv 205.000 lei

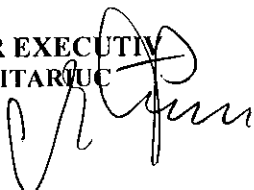
Garanția de participare la licitație la nivelul sumei de 2.050 lei (1% din prețul de pornire la licitație, respectiv taxa de participare la licitație la nivelul sumei de 1.025 lei (0,5% din prețul de pornire la licitație).

Documentația de licitație va fi procurată la valoarea de 10 lei.

Vânzarea prin licitație publică a imobilului menționat mai sus va conduce la maximizarea veniturilor la bugetul local al municipiului Suceava.

Având în vedere cele menționate mai sus considerăm legal și oportun vânzarea prin licitație publică cu strigare a apartamentului nr. 19 din blocul 21 necontractat, compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită de 93/121 mp, situat la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate privată a municipiului Suceava, identificat sub nr. cadastral 35350 – C1 – U21, din cartea funciară nr. 35350-c1-u21

**DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC**



**ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN**



CAIET DE SARCINI

privind vanzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava

CAP. I. PRINCIPII GENERALE

1.1 În conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale-Republicată, Primăria Municipiului Suceava organizează licitație publică pentru vanzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava

1.2. Contractul de vânzare cumpărare se va încheia sub formă autentică în cel mult 45 de zile de la data adjudecării.

CAP. II. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

2.1.1. Locul și data de desfășurare a licitației, procedul de înscriere și taxele de participare se vor afișa și publica pe sit-ul Primăriei Municipiului Suceava și la sediul acesteia, într-un cotidian de largă circulație națională și într-un cotidian local

2.1.2. Documentele necesare desfășurării licitației:

- caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți;
- cererea tip de înscriere;

Acestea se vor achiziționa contra cost de la sediul Primăriei Municipiului Suceava din B-dul 1 Mai nr.5A, camera 3.

2.2. Pot participa la licitație persoane fizice și persoane juridice.

Acestea nu trebuie să aibă datorii față de bugetul local al municipiului Suceava precum și față de bugetul de stat.

2.3. Cererile de înscriere la licitație vor fi depuse la registratură, ultima zi de înscriere fiind data de _____, ora _____.

2.4. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Suceava din str. B-dul 1 Mai nr.5A.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

3.1. Anunțul de vânzare va cuprinde:

- denumirea și sediul proprietarului, precum și datele de identificare a spațiului supus vânzării;
- locul, data și ora începerii licitației;
- numele, prenumele și numărul de telefon ale persoanei desemnate să dea relații suplimentare;
- documente necesare pentru participarea la licitație;
- garanția de participare la licitație;
- taxa de participare la licitație.

3.2. Anunțul de vânzare se publică și se afișează la sediul și pe sit-ul Primăriei municipiului Suceava în unul sau mai multe cotidiane locale și într-un cotidian naționale, de largă circulație cu cel puțin 20 zile înainte de data organizării licitației pentru bunul imobil supus vânzării.

3.3. În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de _____, ora _____, comisia de licitație numită prin Dispoziție Primar se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru spațiul supus licitării.

Comisia verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate.

3.4. Licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin doi ofertanți.

Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul instituției publice implicate, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute la cap. V și dovada privind achitarea taxei și a garanției de participare.

3.5. Licitația va fi deschisă cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut.

În cursul ședinței de licitație, ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

3.6. Ofertantul care a adjudecat cumpărarea spațiului este obligat să încheie contractul de vânzare cumpărare în termen de 45 zile de la data adjudecării, sub sancțiunea pierderii dreptului de a încheia contractul la o altă dată.

3.7. Ofertantul care a adjudecat bunul imobil va semna în procesul verbal de adjudecare al licitației, va completa formularul prin care se angajează să-și mențină oferta un număr de 45 zile.

După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal privind desfășurarea licitației.

CAP.IV. OBIECTUL LICITAȚIEI

4.1. Spațiul ce face obiectul licitației este situat în Suceava în Ansablul de locuințe Obcini IB și are o suprafață de 93/121 mp.

4.2. Prețul de pornire la licitație este de 45.000 euro respectiv 205.000 lei corespunzător unui curs de 4.//////// lei /euro.

CAP.V. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

5.1. Fiecare participant va putea face oferte la licitație numai pentru spațiul prevăzut în cererea de înscriere la licitație și pentru care a plătit taxele solicitate la punctul 5.3.

5.2. Cererea va fi însoțită obligatoriu de următoarele documente:

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
- certificat fiscal din care să rezulte faptul că nu au datorii față de bugetul local al municipiului Suceava;
- chitanță reprezentând contravaloarea documentației licitației;
- chitanță reprezentând contravaloarea garanției de licitație;
- dovada achitării taxei de participare la licitație .

5.3. Condiții de eligibilitate

Participarea la licitație este condiționată de îndeplinirea următoarelor condiții:

a) prezentarea dovezii achitării următoarelor garanții și taxe:

- contravaloarea caietului de sarcini 10 lei
- garanția de licitație în sumă de 2050lei
- taxa de participare la licitație 1025 lei.

 Taxa și garanția de licitație vor fi achitate în numerar la casierie.

CAP.VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. Contestațiile privind organizarea și desfășurarea licitației pentru concesiune se vor depune, în termen de 10 zile de la data adjudecării licitației, la registratura Primăriei Municipiului Suceava.

6.2. Rezultatul contestației va fi comunicat în scris în termen de 30 zile de la data înregistrării acestora.

PROPRIETAR

MUNICIPIUL SUCEAVA





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230 520593

HOTARARE

privind schimbarea destinației unui apartament proprietate a municipiului Suceava, situat în Ansamblul de locuințe Obcini IB, din spațiu de locuit în locuință de intervenție

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrata la nr. 37567 din 10.12.2010, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 37568 din 10.12.2010 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

In conformitate cu prevederile art.36, al.2 lit.c, ale art. 45 al.3 ale art.47 și art.49 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicată și ale art.2 din Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă schimbarea destinației apartamentului nr. 19 din blocul 21 compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită pe locuință de 89,5/136,57 mp, situat în etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate a municipiului Suceava, din spațiu de locuit în locuință de intervenție.

Art.3. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA
MAGDIAN HARSOVSCHI

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR MUNICIPIU
JR. CIUTAC IOAN

292 Din 16 decembrie 2010

| | |
|------------|------|
| Nr. cerere | 3681 |
| Ziua | 09 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2011 |

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 35350-C1-U21
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Unitate individuala

Adresa: Suceava, Bulevardul 1 DECEMBRIE 1918, nr. 6, bloc 21, scara A, etaj 7, nr. ap. 19

Parti comune: conform legii

| Nr. Crt. | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------|---|
| A1 | 35350-C1-U21 | 121 | 93 | 4.83 | 4.83 | APARTAMENT COMPUS DIN INCAPERILE NUMEROTATE DE LA 1 LA 11, IN SUPRAFATA UTILA 93.17 MP, SUPRAFATA TOTALA 98.60 MP, SUPRAFATA CONSTRUITA DEFASURATA 121.67 MP, PARTE COMUNA PE APARTAMENT 15.14 MP, PARTE TEREN PE APARTAMENT 21.35 MP |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 35350-C1-U21
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

| Inscrierea proprietate | | Observatii / Referinte |
|--|--|------------------------|
| 3681 / 09.02.2011 | | |
| Act act administrativ, autorizatie de construire nr. 112, 01.03.2007, emis de Primaria Municipiului Suceava, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 21458.30.06.2010 | | |
| 1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1 | MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat | |

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 35350-C1-U21
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Unitate individuala

Adresa: Suceava, Bulevardul 1 DECEMBRIE 1918, nr. 6, bloc 21, scara A, etaj 7, nr. ap. 19
Parti comune: conform legii

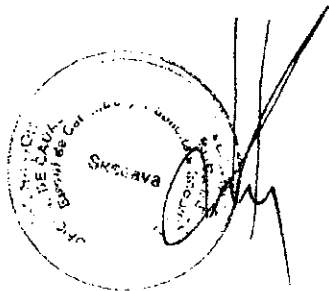
| Nr. crt. | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafata (mp) | Suprafata utila (mp) | Nr. Topografic | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|----------|--------------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------|------------|--|
| A1 | 35350-C1-U21 | 121 | 93 | | 4.83 | 4.83 | APARTAMENT COMPUS DIN INCAPERILE NUMEROTATE DE LA 1 LA 11, IN SUPRAFATA UTILA 93.17 MP, SUPRAFATA TOTALA 98.60 MP, SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA 121.67 MP, PARTE COMUNA PE APARTAMENT 15.14 MP, PARTE TEREN PE APARTAMENT 21.35 MP |

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 1260 RON, ordin de plata nr. 54/08-02-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 222,

**Asistent - registrator,
LILIANA-GABRIELA HORATAU**



C.O. P.I. SUCEAVA
HORATAU LILIANA
Asistent registrator

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

Dosarul nr. 3681/09-02-2011

INCHEIERE Nr. 3681

REGISTRATOR Savu Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Horatau Liliăna-Gabriela

Asupra cererii introduse de NP ATANASOAEI PETRU privind Dezmembrare/Comasare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. autorizatie de construire nr. 112/01-03-2007 emis de Primaria Municipiului Suceava, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 21458.30.06.2010;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 1260 lei achitat prin documentul de plata:

-ordin de plata nr. 54/08-02-2011 in suma de 1260 RON,
pentru serviciul cu codul: 222,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U3 inscris in cartea funciara 35350-C1-U3 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U4 inscris in cartea funciara 35350-C1-U4 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U5 inscris in cartea funciara 35350-C1-U5 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U6 inscris in cartea funciara 35350-C1-U6 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U7 inscris in cartea funciara 35350-C1-U7 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U8 inscris in cartea funciara 35350-C1-U8 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U9 inscris in cartea funciara 35350-C1-U9 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U10 inscris in cartea funciara 35350-C1-U10 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U11 inscris in cartea funciara 35350-C1-U11 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U12 inscris in cartea funciara 35350-C1-U12 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U13 inscris in cartea funciara 35350-C1-U13 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U14 inscris in cartea funciara 35350-C1-U14 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U15 inscris in cartea funciara 35350-C1-U15 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U16 inscris in cartea funciara 35350-C1-U16 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U17 inscris in cartea funciara 35350-C1-U17 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U18 inscris in cartea funciara 35350-C1-U18 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U19 inscris in cartea funciara 35350-C1-U19 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U20 inscris in cartea funciara 35350-C1-U20 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U21 inscris in cartea funciara 35350-C1-U21 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U22 inscris in cartea funciara 35350-C1-U22 UAT Suceava
- imobilul cu nr. cadastral 35350-C1-U23 inscris in cartea funciara 35350-C1-U23 UAT Suceava
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U3 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U4 UAT Suceava;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U5 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U6 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U7 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U8 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U9 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U10 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U11 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U12 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U13 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U14 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U15 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U16 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U17 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U18 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U19 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U20 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U21 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U22 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Construire in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat, sub B/1 din cartea funciara 35350-C1-U23 UAT Suceava;

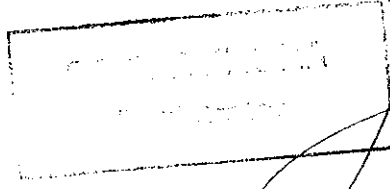
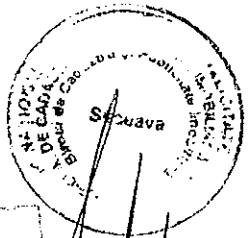
Prezenta se va comunica partilor:

prin B.N.P. Atanasoaei Petru,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava / judecătoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 16-02-2011

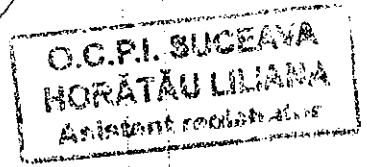
Registrator,
Savu Aurora



[Handwritten signature]

Asistent-registrator,
Horatau Liliana-Gabriela

[Handwritten signature]





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

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

ROMCONTROL[®]S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

Head Office: 16, Polona st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-3110679, 3126236, 3141487
Fax: +40-21-3125630, 3110907
e-mail: marketing@romcontrol.ro
<http://www.romcontrol.ro>
Reg.no. J40F/1991 • Tax reg. RO 1505603

Nr. 288 / 14.07.2017

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

**„APARTAMENT cu 4 camere și dependințe” situat la etajul VII, în
blocul 21, din ansamblul de locuinte Obcini IB, Mun. Suceava, jud. Suceava**

**- în vederea actualizării valorii la data de 14 Iulie 2017,
pentru vânzare prin licitație publică**

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU

EXPERT EVALUATOR
Ing. Traian Ghivnici

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

SUCEAVA
Iulie 2017

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

„APARTAMENT cu 4 camere și dependințe” situat la etajul VII, în blocul nr. 21

din ansamblul de locuințe Obcini IB, Mun. Suceava, jud. Suceava

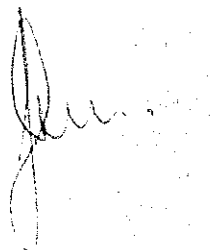
în vederea actualizării valorii la data de 14 Iulie 2017,
pentru vânzare prin licitație publică

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

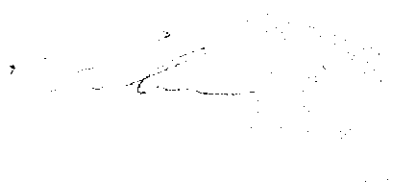
Proprietar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

RESPONSABIL LUCRARE,
EXPERT EVALUATOR,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Iulie 2017

CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activelor imobiliare supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - 2017

Capitolul II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect
2. Analiza locației, harta amplasament
3. Descrierea proprietății
4. Starea proprietății

Capitolul III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalități
2. Oferta de imobile similare
3. Cererea de imobile similare
4. Echilibrul pieței
5. Plaja de valori pentru bunuri similare
6. Plaja de valori pentru închiriere bunuri similare

Capitolul IV. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Capitolul V. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare
2. Abordarea pe baza costurilor pentru clădiri-construcții

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Reconcilierea rezultatelor

ANEXE:


- **Anexa 1 Ipoteze și ipoteze speciale**
- **Anexa 2 Documente**
- **Anexa 3 Elemente de calcul**

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele ANEVAR de Evaluare a Bunurilor – ediția 2017, respectându-se cerințele etice și profesionale aferente îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

RESPONSABIL LUCRARE,
Expert evaluator,
Ing. Ghivnici Traian



14.07.2017

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - APARTAMENT ÎN BLOC”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, ansamblul de locuinte Obcini IB, bloc 21, apt. nr. 19, Etaj 7

SINTEZA EVALUĂRII

| | |
|------------------------------|--|
| Tipul proprietății | : Rezidențială – Apartament cu 4 camere și dependințe; |
| Localizare | : Județul Suceava, municipiul Suceava, ansamblu de locuinte Obcini IB, bloc 21, apt. nr. 19, Etaj 7; |
| Scopul evaluării | : actualizarea valorii (valoarea echitabila) în vederea vanzării prin licitație publică; |
| Dreptul evaluat | : întregul drept de proprietate; |
| Tipul valorii | : valoarea echitabila în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017 și Standardele Internaționale de Contabilitate IAS; |
| Evaluator | : S.C. ROMCONTROL S.A. București; |
| Beneficiar-destinatar | : Primăria Municipiului Suceava; |
| Data evaluării | : 14.07.2017; |
| Data raportului | : Iulie 2017; |
| Curs valutar | : 1 euro = 4,5645 lei. |

Valoarea actualizată (valoarea echitabila) în premisa utilizării ca spațiu de locuit pentru proprietatea imobiliară (Apartament cu 4 camere și dependințe) este de:

Ve = 205.000 lei sau 45.000 euro

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,
Expert evaluator,
Ing. Ghivnici Traian

Iulie 2017

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.

| | |
|---|---|
| Adresa (sediul social central): | București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16 |
| Telefon/fax: | 021 – 313.18.19 |
| Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. | J40/1/1991. |
| Atribuit cod fiscal: | RO |
| Cod unic de înregistrare: | 1568603 |
| Cod IBAN: | RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1 București |

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

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare îi este adresat PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SUCEAVA și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

3. Scopul evaluării

Actualizarea valorii (valoarea echitabilă) a proprietății imobiliare analizate în vederea vânzării prin licitație publică.

4. Identificarea activelor imobiliare supuse evaluării

Proprietate imobiliară rezidențială – Apartament cu 4 camere și dependințe – în ansamblul de locuințe Bbcini IB, bloc 21 - înregistrat de Primăria mun. Suceava în scopul vânzării prin licitație publică se aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Suceava.

5. Tipul valorii

În conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2017 SEV 100 Cadrul General – Valoarea de piață: *“Valoarea de piață este 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.”

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. În funcție de natura elementului patrimonial inventariat există **liste de inventariere specifice (Registrul Imobilizărilor)**. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor 2017) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă.

Standardele de evaluare a bunurilor 2017, includ la secțiunea „Standarde pentru utilizări specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității deținătoare:

Valoarea Echitabilă este „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Desi, în multe cazuri, **prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață**, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

6. Data evaluării

14.07.2017

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Raportul este de tip DESKTOP – fără Inspecția proprietății.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client. La data redactării raportului au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Nu s-a realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezenta lucrare.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate.

- Situația juridică a proprietății imobiliare (documente), schițele și suprafețele apartamentului și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR – 2017:
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*
 - *SEV 102 Implementare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare*
 - *SEV 300 Evaluarea pentru raportarea financiară*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Catalogul „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric - Matrix Rom ediția Martie 2017 (euro/mp cu TVA);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate:
 - www.multecase.ro
 - www.olx.ro
 - www.imobiliariesuceava.ro

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Vezi Anexa 1.

Raportul de evaluare este de tip „Desktop” – fara inspectie.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL S.A., cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

11. Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - 2017

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2017 publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri titulari ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiata asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

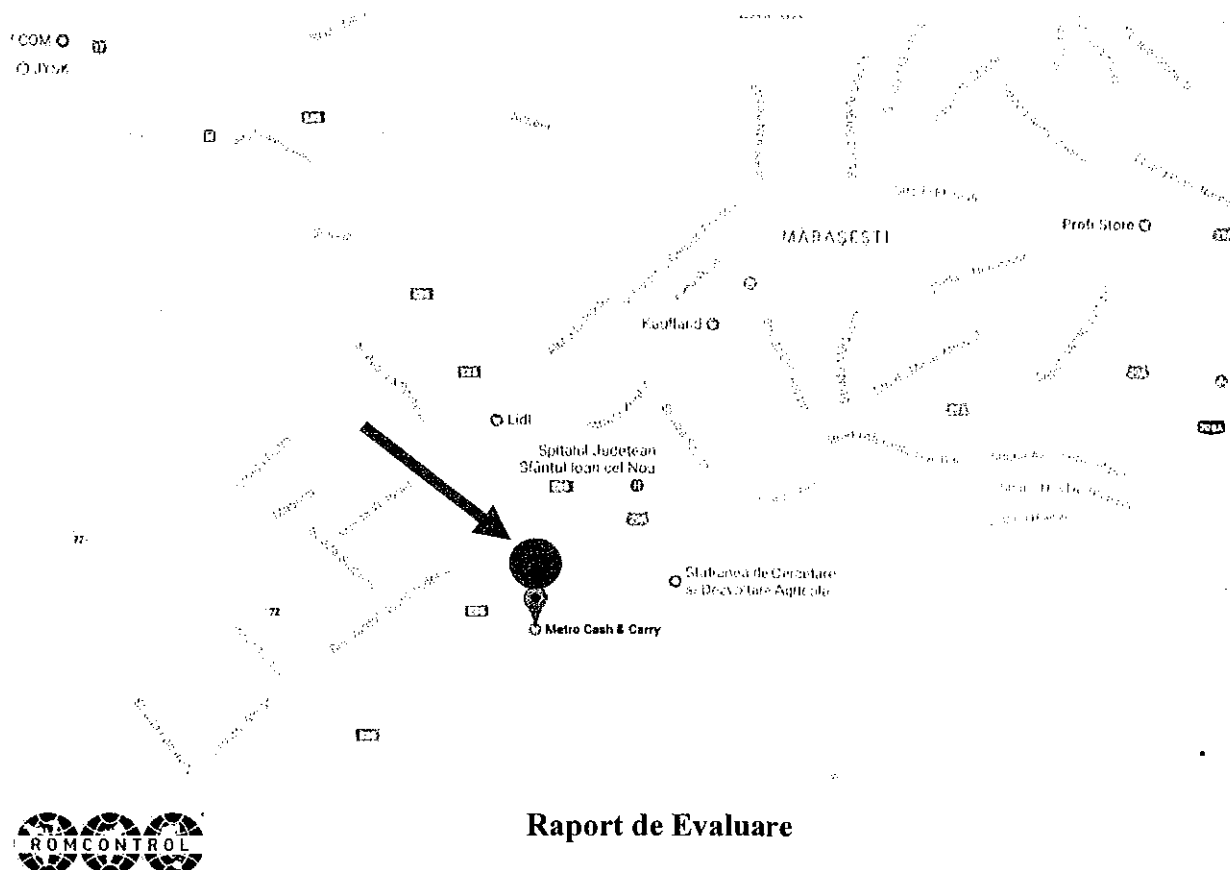
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate rezidențială compusă din Apartament cu 4 camere și dependințe – în ansamblul de locuințe Obcini IB, bl. 21 – edificată în anul 2006, având regim de înălțime P+7E;
Amplasament: județul Suceava, municipiul Suceava, ansamblul de locuințe Obcini IB, bl. 21, apt. nr. 19, Etaj 7.
- 1.2 Proprietar și situația juridică PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
- A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra proprietății descrise mai sus, conform documentelor puse la dispoziție și anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexe).
- Documente de proprietate:
- Anexa la HCL NR. 15/31.01.2007
 - HCL NR. 292/16.12.2010 – locuința de intervenție
 - HCL NR. 183/22.06.2017 – spațiu de locuit pentru vânzare prin licitație publică
 - Fara documentatie cadastrala.
- 1.3 Sarcini Fara.
- 1.4 Utilizarea actuală La data evaluării, proprietatea era libera - este nelocuita.

2. Analiza locației, harta amplasament





2.1 Informații generale

- **Amplasarea** Proprietatea în cauză este situată în intravilan mun. Suceava – cart. Obcini– zona METRO (vezi ANEXA 3), cu acces indirect din B-dul 1 Decembrie 1918 - stradă asfaltată, cu două sensuri de mers.
Această zonă este considerată ca fiind o zonă mediana a localității. Locația este predominant formată din sedii firme, spații comerciale-magazine, instituții publice și de cult, locuințe unifamiliale și multifamiliale (apartamente în blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4;8E).
Zona este una cu acces facil, incomplet dezvoltată (mai exista în zona terenuri libere pentru eventuale proiecte imobiliare).
- **Strada** Strada este asfaltată, cu două benzi pe sens, intens circulată, în pantă ușoară.
- **Transportul public** Proprietatea are acces la căile de transport în comun — linii tip maxi taxi și autobuze. Stațiile se află într-o rază de 2 minute de mers pe jos depărtare de proprietate.
- **Puncte de interes** Proprietatea beneficiază de învecinarea apropiată cu următoarele puncte de interes:
 - Biserica Ortodoxă Sf. Cruce
 - Biserica Sf. Cuvioasa Paraschiva
 - Spitalul Judetean Sfantul Ioan cel Nou
 - METROU CASH & CARRY
 - Agentia de Protectie a Mediului
 - Oficul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 - Magazine diverse, sedii firme;
 - Cabinete medicale individuale
 - Statiunea de Cercetare si Dezvoltare Agricola
 - Statii PECO (OMV, Rompetrol)

2.2 Informații specifice

- Zona Zona este una mixtă, rezidențială și comercială, caracterizată prin locuințe unifamiliale cu regim de înălțime variabil și spații comerciale/sedii firme/instituții publice. Poluarea este redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare bună.

3. Descrierea Proprietății

- 3.1. Acoperișul, structura Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip terasa, cu învelitoare din membrana bituminoasă.
Structura pe cadre de beton armat, fundatii continue din beton armat, plansee din beton armat.
- 3.2. Finisaje Finisaje interioare:
Se consideră de categorie medie, cu dotări minimale specifice blocurilor de locuințe realizate prin programe de investitii .
Finisaje exterioare: Medii, degradate parțial.
- 3.3. Tâmplărie Tâmplăria interioară și exterioară: uși interioare din PFL celular, tâmplărie exterioară cu PVC și geamuri termopan.
- 3.4. Utilități și alte facilități Proprietatea beneficiază de curent electric, apa-canal, gaz metan.
- 3.5. Instalații Locuința dispune de sistem de încălzire racordat la sistemul centralizat de termoficare al orașului.
- 3.6. Grad de finalizare În opinia noastră, construcția prezintă un grad de finalizare de 100 %, conform descrierii anterioare (structură, finisaje, tâmplărie și instalații).
- 3.7. Suprafețe Suprafața construită desf. apartament : 136,57 mp
Suprafața utilă apartament : 89,50 mp
Date preluate din documentele puse la dispozitie de proprietar/client si destinatar.

4. Starea Proprietății

- Imbunătățiri La data întocmirii raportului de evaluare proprietatea analizată se află într-o stare generală bună, prezentând finisajele menționate anterior.
Se ia în considerare ipoteza prin care apartamentul nu prezintă defecte structurale sau mecanice.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalități Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și proprietăți care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la nivelul veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențată atât de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi luat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii cash, iar dacă nu există condiții de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori afectată atât de reglementările guvernamentale cât și de cele locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din construcții tip locuință unifamilială.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip rezidențială în zona în care se afla amplasat imobilul.

Criza din ultimii ani arată din plin efectele asupra investițiilor imobiliare : cumpărătorii sunt mai puțini, numărul tranzacțiilor a scăzut în ansamblu, companiile își revizuiesc permanent planurile de extindere, iar obținerea unei finanțări bancare pentru un proiect a devenit aproape imposibilă. Vânzările de locuințe au scăzut semnificativ începând cu 2009, determinând ieftiniri, atât pe segmentul vechi, cât și nou; băncile locale sunt dispuse să finanțeze maximum 70% din proiectele imobiliare noi, iar dobânzile au crescut semnificativ.

În opinia agențiilor imobiliare se vor vinde cel mai bine imobilele cu suprafețe medii și mici, care au prin urmare și prețul mai mic. De

| | |
|--|---|
| | asemenea, avantajăți vor fi proprietarii care ofertează imobile cu un preț corect, adaptat pieței. |
| 2. Oferta de imobile similare | Medie |
| 3. Cererea de imobile similare | Constantă |
| 4. Echilibrul pieței | <p>Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.</p> <p>În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta este superioară cererii, fapt datorat accesului dificil la finanțare, puterii de cumpărare scăzută și reticenței investitorilor privind piața imobiliară.</p> |
| 5. Plaja de valori pentru bunuri similare | <p>Minim: cca. 350 euro/m² Sd Maxim: cca. 650 euro/ m² Sd</p> |
| 6. Plaja de valori pentru închiriere bunuri similare | Nu există informații în piață. |

IV. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”.

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă
- maxim productivă.

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare etc.), ipoteza utilizării terenului ca teren liber dă o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma inițială de teren liber nu este fezabilă. Concluzia este ca **cea mai bună utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.**

Având în vedere probabilitatea foarte mică de schimbare a destinației imobilului analizat și a costurilor altor alternative de proprietăți se poate concluziona că **cea mai bună utilizare a terenului construit este cea actuală și anume cea rezidențială de locuință.**

V. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor tehnici de evaluare și anume: Abordarea prin piață – metoda comparației vânzărilor, Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor și Abordarea prin costuri – Metoda costului de înlocuire net.

În cazul de față s-a considerat oportună a se aplica doar o metodă de evaluare: metoda costului de înlocuire net pentru clădiri-construcții.

2. Abordarea pe baza costurilor pentru clădiri-construcții

✓ Standardul internațional de contabilitate IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă.

Valoarea echitabilă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv (IAS 16, paragraful 6).

REEVALUAREA IMOBILIZĂRILOR CORPORALE - are la bază valoarea echitabilă a acestora ținând cont în special de:

- **Inflație;**
- **Utilitatea bunului (imobil);**
- **Starea bunului (tehnic, funcțional, economic);**

○ Modelul bazat pe cost, prevede în paragraful 30 că : după recunoașterea ca activ, un element de imobilizări corporale va fi înregistrat la costul său, minus orice amortizare cumulată aferentă și orice pierderi cumulate din depreciere.

○ Modelul bazat pe valoarea echitabilă, este explicat în paragraful 31 astfel: după recunoașterea ca activ, un element de imobilizări corporale a cărui valoare echitabilă poate fi evaluată credibil va fi înregistrat la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea echitabilă la data reevaluării minus orice amortizare cumulată ulterior aferentă și orice pierderi cumulate din depreciere.

○ Reevaluările se vor face cu suficientă regularitate pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă prea mult de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la data bilanțului.

În cazul de față, evaluatorul recomandă modelul bazat pe valoarea echitabilă, care prevede reevaluări regulate, conform IAS 16.31, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea echitabilă, după cum urmează:

Valoarea echitabilă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, în mod normal, de evaluatori calificați profesional. Valoarea echitabilă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare.

Dacă nu există date de piață privind valoarea echitabilă din cauza naturii

specializate a elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea echitabilă prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau bazându-se pe **abordarea prin costul de înlocuire net (CIN)**.

✓ IAS 36 – DEPRECIEREA ACTIVELOR.

Deprecierea activelor, numită și pierdere de valoare, apare atunci când **valoarea recuperabilă** a activului scade în mod permanent sub **valoarea contabilă**.

- Actualizarea valorii clădirilor și construcțiilor speciale se bazează pe **abordarea indicială** prin care, utilizându-se un indice mediu calculat pe baza datelor statistice furnizate de INSSE și BNR, se va indexa ultima valoare actualizată în contabilitate, având drept rezultat stabilirea **Costului de Înlocuire Brut (CIB)**.

Pierderea din depreciere este valoarea cu care **valoarea contabilă** a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar nu depășește **valoarea lor recuperabilă** (IAS 36.6).

Conform cerințelor IAS 36, o întreprindere trebuie să stabilească, la data fiecărui bilanț contabil, dacă există vreun indiciu potrivit căruia un activ poate fi depreciat. Deprecierea poate fi indicată, de exemplu, de o reducere a valorii activului ca urmare a modificărilor de pe piață sau progresului tehnologic, de funcționarea sub standardele tehnice în comparație cu rentabilitatea estimată, sau de intenția de a întrerupe sau a restructura operațiunile entității. În cazul în care se identifică o depreciere, valoarea contabilă a activului trebuie adusă la nivelul valorii lui recuperabile, pierderea din depreciere fiind diferența dintre aceste două valori.

- Metodologia de calcul a „valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 (SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară), precum și Ghidul de Evaluare GEV 630 - *Evaluarea Bunurilor imobile*.

Metoda de evaluare aplicată în prezentul raport a fost **metoda costurilor (abordarea prin cost)** – pentru clădiri și construcții speciale.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separate la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii: Se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire brut - CIB) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire brut – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere economică), în care:

- Costul de înlocuire brut se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare utilizând Indici de actualizare a valorii de intrare (de

inventar) calculați în baza datelor statistice furnizate de INSSE și BNR, RAPORTAȚI LA ANUL 2007 (valoare de piață estimată în scopul valorificării prin vânzare stabilită la luna ianuarie 2007 ca fiind de 187.603,42 lei).

- Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. A fost estimată în baza Normativului P135/1999 la 11% pe structură.
- Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Având în vedere vechimea imobilului și sistemul constructiv de generație anii ,2000 – s-a optat pentru o depreciere funcțională de 10%.
- Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Din analiza istoricului proprietății se apreciază o depreciere economică adecvată la 10%.

Metodologia de calcul este prezentată în ANEXA 3. Astfel, opinăm că valoarea de piață actualizată (valoarea echitabilă) a imobilului analizat este de:

45.000 Euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Reconcilierea
rezultatelor

Prezentarea rezultatelor:

Metoda costului de inlocuire net 45.000 Euro

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorii opinează că valoarea de piață ACTUALIZATĂ (VALOAREA ECHITABILA) a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data evaluării este estimată prin metoda costurilor la:

45.000 EURO, echivalent a 205.000 LEI

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția, terenul atât cota exclusivă cât și cea indiviză;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea estimată este una globală și nu include taxe
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

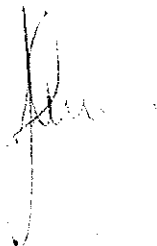
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular

ing. Ghivnici Traian



Anexa 1 - Ipoteze și ipoteze speciale

1. Ipoteze

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către SC ROMCONTROL SA se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect grevată de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt - pe sau în cadrul proprietății - niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită prin publicitate, relații publice, știri de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de SC ROMCONTROL SA și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previțiuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

2. Ipoteze speciale

- Raportul de evaluare este de tip DESKTOP – fără inspecție.

ANEXA 2 - DOCUMENTE:



MUNICIPIUL SUCEAVA
 Bd-ul I Mai nr. 5A, cod: 720224
 www.primariasuceava.ro, primaria@primariasuceava.ro
 Tel: 0230.213696, Fax: 0230.520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTARARE

privind vanzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obști II din municipiul Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava,

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată în nr. 212 din 15 iunie 2017, Raportul Direcției de Buget, patrimoniu, strategie de dezvoltare și fiscalitate înregistrat la nr. 217 din 17 iunie 2017 și Raportul Comitetului economic-financiar, pe baza înregistrării;

În baza prevederilor art. 36, alin. 3) și art. 45 a. 3, art. 127 din Legea administrației publice locale nr. 218/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aprobă schimbarea de destinație a apartamentului nr. 19 din blocul nr. 21 cuprins de 4 camere, în suprafața utilă construită de 39,3406 mp, situat în Blocul VII al ansamblului Suceava Ansamblul de locuințe Obști II, pe suprafața de teren a municipiului Suceava, din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obști II din municipiul Suceava.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din Blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obști II din municipiul Suceava.

Art. 3. Se aprobă componența comisiei de licitație după cum urmează:

- Ionuț Ciocan – Președintele Municipiului Suceava;
- Valeriu Ciocan – Vicepreședintele Municipiului Suceava;
- Mihail Ciocan – Președintele Consiliului Local Suceava;
- Petru Mădăraș – Membru în Consiliul Local Suceava;
- Paul Iordache – Președintele Consiliului Economic-Financiar;
- Comitetul Economic-Financiar din municipiul Suceava;
- Serviciul de Informații și Relații Publice din municipiul Suceava;
- Judecătoria Suceava – Comandant Serviciul de Cercetare;

Președintele Comisiei:

Adrian Ciocan, Președintele Municipiului Suceava
 (semnătură)

Art. 4. Se aprobă încheierea procedurii de vânzare prin licitație publică a unui apartament nr. 19 din Blocul VII din Ansamblul de locuințe Obști II din municipiul Suceava.

Mădăraș Petru, Membru în Consiliul Local Suceava

(semnătură)

Paul Iordache, Președintele Consiliului Economic-Financiar

Art. 5. Se aprobă încheierea procedurii de vânzare prin licitație publică a unui apartament nr. 19 din Blocul VII din Ansamblul de locuințe Obști II din municipiul Suceava.

(semnătură)

(semnătură)

PREȘEDINTELE MUNICIPIULUI SUCEAVA

ADRIAN CIOCAN

(semnătură)

(semnătură)

ADRIAN CIOCAN

(semnătură)

PREȘEDINTELE CONSILIULUI LOCAL SUCEAVA

MIHAIL CIOCAN

(semnătură)

MIHAIL CIOCAN



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0330 212090, fax: 0330 520593

HOTARARE

privind schimbarea destinației unui apartament proprietate a municipiului Suceava,
situat în Ansamblul de locuințe Obcini IB, din spațiu de locuit în locuință de
intervenție

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava
înregistrată la nr. 37567 din 10.12.2010, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr.
37568 din 10.12.2010 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

în conformitate cu prevederile art.36, al.2 lit.c, ale art. 45 al.3 ale art.47 și art.49
din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată și ale art.2 din Legea
locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă schimbarea destinației apartamentului nr. 19 din blocul 21
compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită pe locuință de 89,5/136,57 mp, situat
la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate a
municipiului Suceava, din spațiu de locuit în locuință de intervenție.

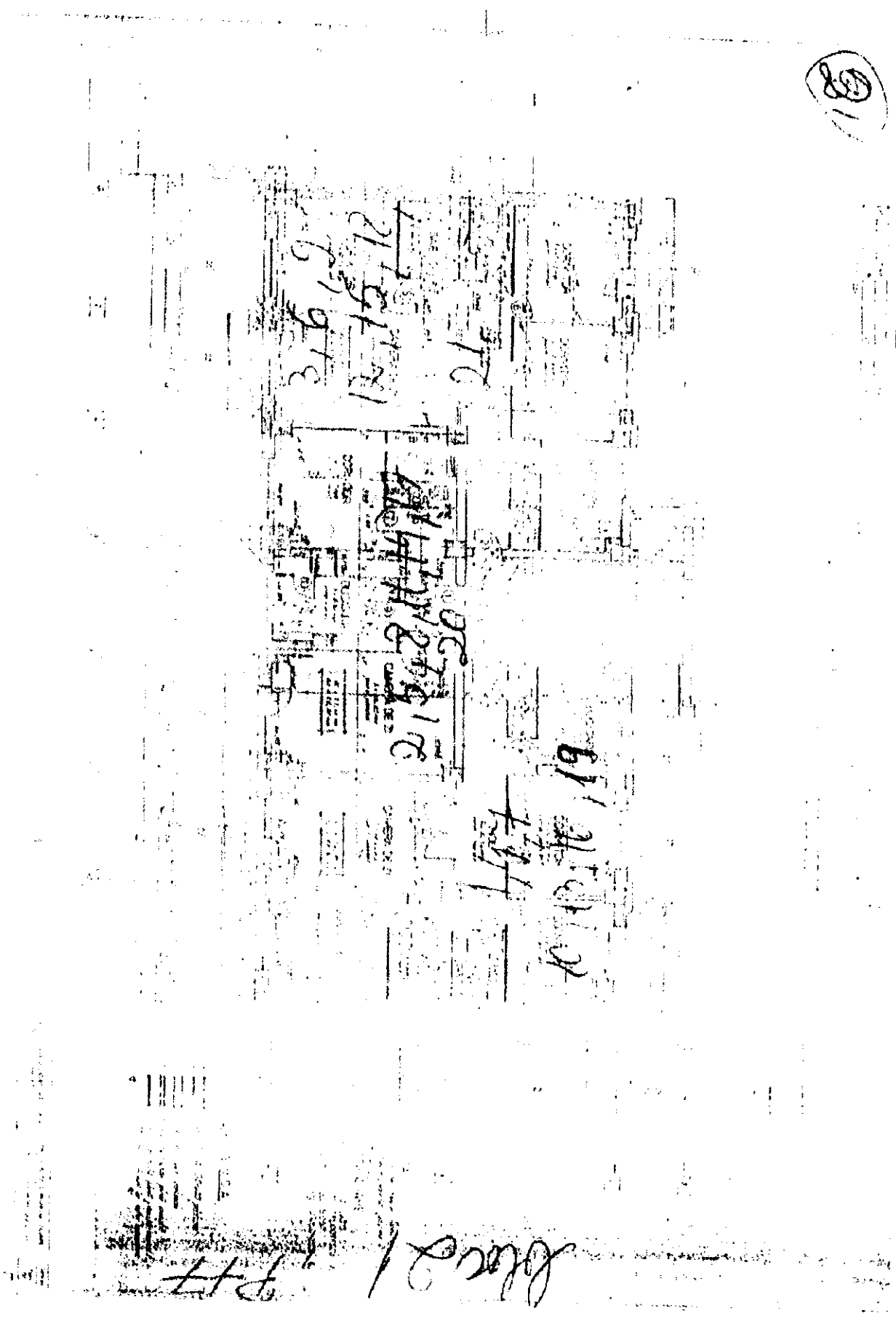
Art.3. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la
îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN HARSOVSCHI

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR MUNICIPIU
JR. CIUTSC IOAN

Nr. 292 Din 16 decembrie 2010

80



ANEXĂ LA HCL NR. 15/11.01.2002

| Nr. Crt. | BLOCUL | ETAJUL | APARTAMENTUL | NR. CAMERE | S. UTILĂ/ S. construită pe locuință | VALOAREA (LEI RON) |
|----------|--------|--------|--------------|------------|---|-----------------------|
| 1 | 20 | V | 17 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 2 | 20 | V | 19 | 2 | 52/93,6 | 127.327,82 |
| 3 | 20 | VI | 21 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 4 | 20 | VI | 22 | 1 | 24/43,2 | 58.767,69 |
| 5 | 20 | VI | 23 | 2 | 52/93,6 | 127.327,82 |
| 6 | 20 | VI | 24 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 7 | 20 | VII | 25 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 8 | 20 | VII | 26 | 1 | 24/43,2 | 58.767,69 |
| 9 | 20 | VII | 28 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 10 | 20 | VIII | 29 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 11 | 20 | VIII | 31 | 2 | 52/93,6 | 127.327,82 |
| 12 | 20 | VIII | 32 | 3 | 74/133,2 | 181.197,29 |
| 13 | 21 | IV | 10 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 14 | 21 | IV | 12 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 15 | 21 | V | 13 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 16 | 21 | V | 15 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 17 | 21 | VI | 17 | 2 | 56.50/86,21 | 118.424,92 |
| 18 | 21 | VI | 18 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 19 | 21 | VII | 19 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 20 | 21 | VII | 20 | 2 | 56.50/86,21 | 118.424,92 |
| 21 | 21 | VII | 21 | 4 | 89.50/136,57 | 187.603,42 |
| 22 | 22 | IV | 10 | 4 | 89.50/139,03 | 195.831,26 |
| 23 | 22 | V | 13 | 4 | 89.50/139,03 | 195.831,26 |



| | | | | | | |
|-----|----|----|----|---|--------------|------------|
| 24. | 22 | V | 15 | 4 | 89.50/139.03 | 195.831,26 |
| 25. | 22 | VI | 16 | 4 | 89.50/139.03 | 195.831,26 |
| 26. | 22 | VI | 17 | 2 | 56.50/87,77 | 123.628,8 |
| 27. | 22 | VI | 18 | 4 | 89.50/139.03 | 195.831,26 |

ANEXA 3 – ELEMENTE DE CALCUL

IPC - serii de date

an precedent = 100

| ANUL | INDICIJ PRETURILOR DE CONSUM-% | RATA INFLATIEI-% |
|------|--------------------------------|------------------|
| 2007 | 104,84 | 4,8 |
| 2008 | 107,85 | 7,9 |
| 2009 | 105,59 | 5,6 |
| 2010 | 106,09 | 6,1 |
| 2011 | 105,79 | 5,8 |
| 2012 | 103,33 | 3,3 |
| 2013 | 103,98 | 4,0 |
| 2014 | 101,07 | 1,1 |
| 2015 | 99,41 | -0,6 |

<http://www.insse.ro/cms/ro/content/ipe-serii-de-date>

Rata medie a inflatiei: $38/9 = 4,223\%$ (0,04223)

| INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ | | | | | |
|--|-----------------------|---------------|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Bd. Libertății 18, București Sector 5, ROMANIA | | | | | |
| Fax: +4021 312 4975 / 312 1851 / 213 1872 romstat@insse.ro | | | | | |
| Diseminare: Tel: 317 7770; Fax: 316 1674; datestat@insse.ro | | | | | |
| Indicele lunar al prețurilor de consum - Rezultatele centrale | | | | | |
| Perioada curentă | Perioada de referință | TOTAL IPC (%) | IPC Marfuri alimentare (%) | IPC Marfuri nealimentare (%) | IPC Servicii (%) |
| 2016 - Octombrie | 2008 - Aprilie | 127,32 | 108,58 | 140,91 | 136,43 |

<http://statistici.insse.ro/shop/>

Indice mediu al prețurilor de consum: 1,2732

Medii anuale

Cursul de schimb mediu anual se calculează ca medie aritmetică simplă a cursurilor valutare medii lunare

| Anul | EUR - mediu | EUR - sf.per. | USD - mediu | USD - sf.per. |
|------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 2015 | 4,4450 | 4,5245 | 4,0057 | 4,1477 |
| 2014 | 4,4446 | 4,4821 | 3,3492 | 3,6868 |
| 2013 | 4,4190 | 4,4847 | 3,3279 | 3,2551 |
| 2012 | 4,4560 | 4,4287 | 3,4682 | 3,3575 |
| 2011 | 4,2379 | 4,3197 | 3,0486 | 3,3393 |
| 2010 | 4,2099 | 4,2848 | 3,1779 | 3,2045 |
| 2009 | 4,2373 | 4,2282 | 3,0493 | 2,9361 |
| 2008 | 3,6827 | 3,9852 | 2,5189 | 2,8342 |

2007 = 3,41 lei/Euro

<http://www.bnro.ro/Cursul-de-schimb-3544.aspx>

Rata medie anuala a devalorizarii leului in raport cu euro: $4,58/3,41 = 1,344/9$ ani = 0,150

TOTAL: $0,0422 + 1,2732 + 0,150 = 1,466$ (Rotunjit Im = 1,47)

ACTUALIZAREA VALORII de la data de 31.01.2007:

$187.603,42 \text{ LEI} \times 1,47 = 275.777 \text{ Lei (CIB)}$

Dfiz = 11% - structura (Normativul P135/1999)

GRILA DE CALCUL:

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|--|
| Au (mp) | 89.5 | TOTAL SUPRAFETE | 136.57 | LEI | EURO |
| Valoare Ianuarie 2007 | | | | 187,603.42 | 55,000 |
| Valoare net contabila (valoarea ramasa la lunaie 2017) | | | | N/A | N/A |
| Indice mediu calculat - sursa INSSE, BNR | | | | | 1.47 |
| Cost inlocuire brut CIB (euro) | 13.07.2017 | | | 275,777.03 | 60,418 |
| DEPRECIEREA FIZICA | | | | | |
| Denumirea subansamblului | Ronderea subansamblului (Normativ P135/99) | Grad de depreciere estimat | Grad de depreciere calculat | (Euro) | |
| STRUCTURA DE REZISTENTA | 40% | 11% | 4% | 2,658 | |
| ANVELOPA / COMPARTIMENTARI | 17% | 15% | 3% | 1,644 | |
| FINISAJE | 25% | 15% | 4% | 2,266 | |
| INSTALATII | 18% | 15% | 3% | 1,631 | |
| TOTAL | 100% | | 13% | 8,096 | |
| Deprecierea Functionala | | | | 10% | 5,232 |
| Deprecierea Economica (Reglementat legal - Ordinul Nr. 1077/2016 din 29.07.2016 MDRAP) | | | | 10% | 4,709 |
| Depreciere total (EURO) | | | | | 18,037 |
| Cost inlocuire net CIN (euro) | | | | | 42,381 |
| Profitul antreprenorului imobiliar | | | | 7% | 2,967 |
| Valoarea actualizata a imobilului (euro) | | | | | 46,347 |
| Valoarea ACTUALIZATA a proprietatii Iulie 2017 | | | | rotund | Euro 45,000 € Lei 205,000 lei |

SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIAL CULTURALE

TABELUL NR. 17

| Vechime (ani) | Clădiri de locuit, hoteluri și cămine | | | | Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre Industriale | | | | | | | | WC publice, subterane și supraterane | | | | | | |
|---------------|--|----|----|----|---|----|----|--|----|----|--|----|--------------------------------------|----------------|-----|----|---------------------------------------|----|--|
| | Zidărie (cărămidă, infocutorii, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.a) | | | | Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b) | | | Zidărie (cărămidă, infocutorii, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.1) | | | Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.2) | | | Lemn (1.6.1.3) | | | Zidărie, beton, beton armat (1.6.1.4) | | |
| | Starea tehnică | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | FB | B | S | FB | B | S | FB | B | S | FB | B | S | FB | B | S | FB | B | S | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | |
| 2 | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 2 | - | - | 5 | - | - | - | |
| 4 | - | - | 5 | - | 3 | 5 | - | 5 | 7 | - | 3 | 5 | 2 | 5 | 13 | - | - | 5 | |
| 6 | - | 5 | 8 | 5 | 7 | 10 | 5 | 8 | 10 | 5 | 7 | 9 | 11 | 14 | 21 | - | 5 | 8 | |
| 8 | 5 | 8 | 11 | 8 | 10 | 13 | 8 | 11 | 13 | 8 | 10 | 12 | 20 | 23 | 29 | 5 | 8 | 11 | |
| 10 | 8 | 11 | 14 | 17 | 20 | 23 | 15 | 18 | 20 | 19 | 21 | 23 | 29 | 32 | 37 | 8 | 11 | 14 | |
| 15 | 13 | 18 | 19 | 26 | 30 | 33 | 22 | 25 | 27 | 30 | 32 | 34 | 51 | 53 | 58 | 15 | 19 | 22 | |
| 20 | 18 | 21 | 24 | 35 | 40 | 43 | 29 | 32 | 34 | 41 | 43 | 46 | 73 | 75 | 79 | 22 | 27 | 30 | |
| 25 | 23 | 26 | 29 | 45 | 50 | 53 | 36 | 39 | 41 | 52 | 54 | 58 | 95 | 97 | 100 | 29 | 35 | 38 | |
| 30 | 28 | 31 | 34 | 55 | 60 | 63 | 43 | 46 | 48 | 63 | 66 | 70 | - | - | - | 37 | 42 | 46 | |
| 35 | 33 | 36 | 39 | 65 | 70 | 73 | 50 | 53 | 55 | 74 | 78 | 82 | - | - | - | 45 | 50 | 54 | |
| 40 | 38 | 41 | 44 | 75 | 80 | 84 | 57 | 60 | 63 | 85 | 90 | 95 | - | - | - | 53 | 58 | 62 | |
| 45 | 43 | 46 | 50 | 85 | 90 | 95 | 64 | 67 | 71 | - | - | - | - | - | - | 61 | 66 | 70 | |
| 50 | 48 | 52 | 56 | - | - | - | 71 | 74 | 79 | - | - | - | - | - | - | 69 | 74 | 78 | |
| 55 | 54 | 58 | 62 | - | - | - | 78 | 82 | 87 | - | - | - | - | - | - | 77 | 82 | 86 | |
| 60 | 60 | 64 | 68 | - | - | - | 85 | 90 | 95 | - | - | - | - | - | - | 85 | 90 | 95 | |
| 65 | 66 | 70 | 74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 70 | 72 | 76 | 80 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 75 | 78 | 82 | 86 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 80 | 85 | 90 | 95 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |



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 SUCEAVA

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava inregistrata la nr. 21234/15.06.2017, Raportul Direcției de Buget, patrimoniu, strategii de dezvoltare și fiscalitate inregistrat la nr. 21235/15.06.2017 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

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

HOTARASTE:

Art. 1 Se aprobă schimbarea destinației apartamentului nr. 19 din blocul 21 compus din 4 camere, în suprafață utilă/construită de 89,5/136,57 mp, situat la etajul VII al imobilului din Suceava, Ansamblul de locuințe Obcini IB, proprietate a municipiului Suceava, din locuință de intervenție în spațiu de locuit.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui apartament necontractat din blocul de locuințe nr. 21 din Ansamblul de locuințe Obcini IB din municipiul Suceava.

Art. 3. Se aprobă componența comisiei de licitație după cum urmează :

- Ioan Ciutac – Secretar Municipiu – președinte
- Daniel Ungurian - consilier local – membru
- Andrei – George Păduraru - consilier local – membru
- Petru – Marius Cernescu - consilier local – membru
- Paul Iftimie – șef serviciu - membru
- Camelia Damian – șef serviciu -- membru
- Doina Ungureanu – șef birou - membru
- Țurcanu Floarea – consilier superior - secretar

Membri supleanți :

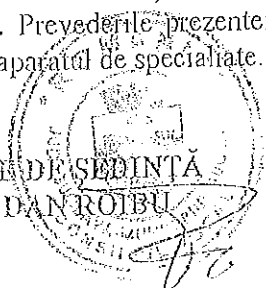
- Adrian Arămescu - consilier local – membru
- Mihaela Olariu – consilier juridic – membru

Art. 4. Se aprobă componența comisiei de soluționare a contestațiilor după cum urmează:

- Marian Andronache – Viceprimar
- Ovidiu Milici - consilier local
- Ana Mihaela Gălățeanu – consilier juridic

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARCEL – DAN ROIBU



Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 183 din 22 iunie 2017