



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

PROIECT

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului de pornire la licitație pentru acordarea dreptului de folosință prin suprafață cu licitație publică pentru două parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situate în municipiul Suceava – str. Alexandru Ienceanu

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 11342 din 24.03.2017 – raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 11343 din 24.03.2017, cât și raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art. 13 și art. 15 ale cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil;

Potrivit HCL nr. 48/23.02.2017, privind acordarea dreptului de folosință prin suprafață cu licitație publică, pentru două parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situate în municipiul Suceava, strada Alexandru Ienceanu fn;

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. c și al.(5) lit.a, art. 45 al. (2), art. 47, art. 49 și art. 123 al. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – (1) Se aprobă studiul de oportunitate în vederea acordării dreptului de folosință a două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare (p.c. nr. 49886 și 49887) situate în municipiul Suceava, str. Alexandru Ienceanu fn, în vederea amplasării a două garaje.

(2) Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în municipiul Suceava, str. Alexandru Iencianu fn, în suprafață totală de 48 mp (2x24 mp) în vederea amplasării a două garaje.

(3) Se aprobă prețul de pornire la licitație în vederea acordării dreptului de folosință a suprafețelor de teren menționate la punctul 1 la nivelul sumei de 2400 euro, respectiv 10877,5 lei pentru fiecare din cele două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare, situate în Suceava, str. Alexandru Ienceanu fn, cu recuperarea prețului folosinței la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință..

(4) Perioada de acordare dreptului de folosință a terenului va fi de 20 ani, cu posibilitate de prelungire.

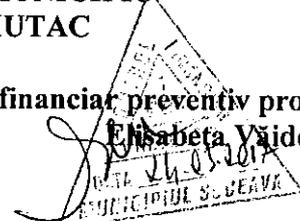
Art.2. Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

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



AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
Control financiar preventiv propriu
Elena Yadeanu





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. 11363 din 26.03.2017



RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 48/23.02.2017 s-a aprobat acordarea dreptului de folosință prin suprafață cu licitație publică, pentru două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare, (p.c. nr. 49886 și 49887) proprietate privată a municipiului Suceava situate în municipiul Suceava, strada Alexandru Ienceanu fn, în vederea amplasării a două garaje, 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 de pornire la licitație a celor două parcele de teren.

În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

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

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

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

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

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

În baza acestui raport de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna martie 2017, considerăm legal și oportun stabilirea prețului de pornire la licitație în vederea acordării dreptului de folosință la nivelul sumei de 2400 euro, respectiv 10877,5 lei pentru fiecare din cele două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare, situate în Suceava, str. Alexandru Ienceanu fn, cu recuperarea prețului folosinței terenului (a suprafaței) la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC

ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN



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. 1136 din 24.03.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

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

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

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

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

Potrivit art. 697, alin. (1) “În cazul în care superficiala s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialar, 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.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 48/23.02.2017, privind acordarea dreptului de folosință prin superficie cu licitație publică, pentru două parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situate în municipiul Suceava, strada Alexandru Ienceanu fn, 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 de pornire la licitație a celor două parcele de teren. Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna martie 2017, consider legal și oportun stabilirea prețului de pornire la licitație la nivelul sumei de 2400 euro, respectiv 10877,5 lei pentru fiecare din cele două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare, situate în Suceava, str. Alexandru Ienceanu fn, cu recuperarea prețului folosinței terenului (a superficiei) la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

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



**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
SERVICIUL PATRIMONIU**

CAIET DE SARCINI

privind acordarea dreptului de folosință pentru două parcele de teren situate în municipiul Suceava strada Alexandru Ienceanu în teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul superficiei

1. Obiectul acordării dreptului de folosință îl constituie două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare (p.c. nr. 49886 și 49887) situate în municipiul Suceava str. Alexandru Ienceanu în vederea amplasării a două garaje.

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

3. Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: viran

4. Destinația terenului conform PUZ aprobat prin HCL 94/2009 (UTR 19) – zonă mixtă: locuințe colective și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.

B. Durata folosinței terenului

1. Parcelele nominalizate mai sus se atribuie în folosință pe o durată de 20 de ani din momentul semnării contractului de acordare a dreptului de folosință. Durata poate fi prelungită la expirarea termenului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din cea inițială, prin simplul acord de voință al părților.

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

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

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

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

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

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

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

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

E. Clauze financiare și de asigurări

Art. 1 Prețul de pornire la licitație în vederea acordării dreptului de folosință prin suprafață este de 2400 euro respectiv 10877,5 lei pentru fiecare parcelă în parte cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

2. Contravaloarea superficiei va fi achitată la data semnării contractului la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

F. Regimul bunurilor utilizate de superficiar în derularea folosinței

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării folosinței va fi următoarea:

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

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

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

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

G. Obligații privind protecția mediului

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

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

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

H. Încetarea contractului de acordare a dreptului de folosință

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

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

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

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

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

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

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

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

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei superficii, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al

Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a folosinței nu se percep daune.

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

I. Răspunderea contractuală

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

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

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

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

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

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

J. Controlul

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

K. Soluționarea litigiilor

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

L. Dispoziții finale

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR
Ion Lungu



ROMCONTROL[®] S.A.



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

– INDEPENDENT SURVEYORS –

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

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 2 x 24 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață, cu licitație publică
pentru amplasarea a două garaje
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Alexandru Ienceanu, f.n.

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
Martie 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



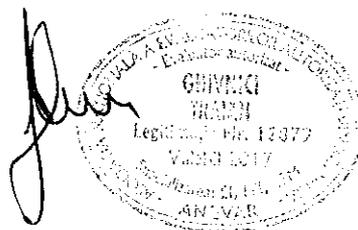
RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 2 x 24 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Acordarea dreptului de suprafață, cu licitație publică
pentru amplasarea a două garaje
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,
Str. Alexandru Ienceanu, f.n.

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Martie 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



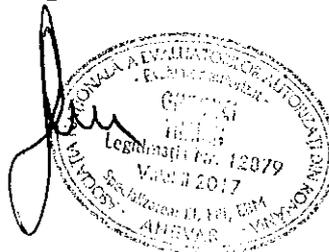


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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**



07.03.2017





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 2 x 24 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață, cu licitație publică pentru amplasarea a două garaje
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Alexandru Ienceanu, f.n.

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietății : teren intravilan 48 mp cu destinația curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Alexandru Ienceanu, f.n.
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea atribuirii dreptului de suprafață, cu licitație publică
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 : 07.03.2017
Data inspecției : 06.03.2017
Data raportului : Martie 2017
Curs valutar: 1 euro = 4,5323 lei (06-07.03.2017)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 48 mp (2 x 24 mp) situat în Suceava, str. Alexandru Ienceanu, f.n., 24 mp cu număr cadastral nr. 49886 al CF nr. 49886 UAT Suceava și 24 mp cu număr cadastral nr. 49887 al CF nr. 49887 UAT Suceava aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 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 48 mp este :

$V_p = 21.755 \text{ LEI}$ sau 4.800 EURO (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului. Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată. Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

Martie 2017



Raport de Evaluare



4



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 48 mp situat în Str. Alexandru Ienceanu, f.n., mun. Suceava, ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea atribuirii dreptului de suprafață, cu licitație publică.

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea atribuirii dreptului de suprafață cu licitație publică a terenului de 48 mp (2 parcele de 24 mp fiecare) conform HCL Nr. 48 din 23 februarie 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: 07.03.2017

Data inspecției: 06.03.2017

Data raportului: Martie 2017

Cursul valutar: 1 euro = 4,5323 lei (06-07.03.2017)

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 48 mp (24 mp cu nr.cad. 49886 și 24 mp cu nr.cad. 49887) situat în mun. Suceava, Str. Alexandru Ienceanu, f.n., teren curți-construcții, în vederea amplasării a două garaje, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.48 din 23.02.2017 în vederea atribuirii dreptului de suprafață, cu licitație publică.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 49886 cu încheiere de autentificare nr. 51529 din 27.10.2016
- Copie extras CF 49887 cu încheiere de autentificare nr. 51541 din 27.10.2016
- Copie certificat de urbanism nr. 170/17.02.2017
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie plan de situație
- Copie HCL NR. 48/23.02.2017

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Alexandru Ienceanu, f.n.*

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 48 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *str. Alexandru Ienceanu, f.n.*

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Prefectura
- Parcul Central „Prof. Ioan Nemeș”
- Colegiul Național „Petru Rareș”
- Hanu Domnesc
- Parcul Uniunii Europene
- Cabinete Medicale Individuale
- Spații comerciale și prestări servicii

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

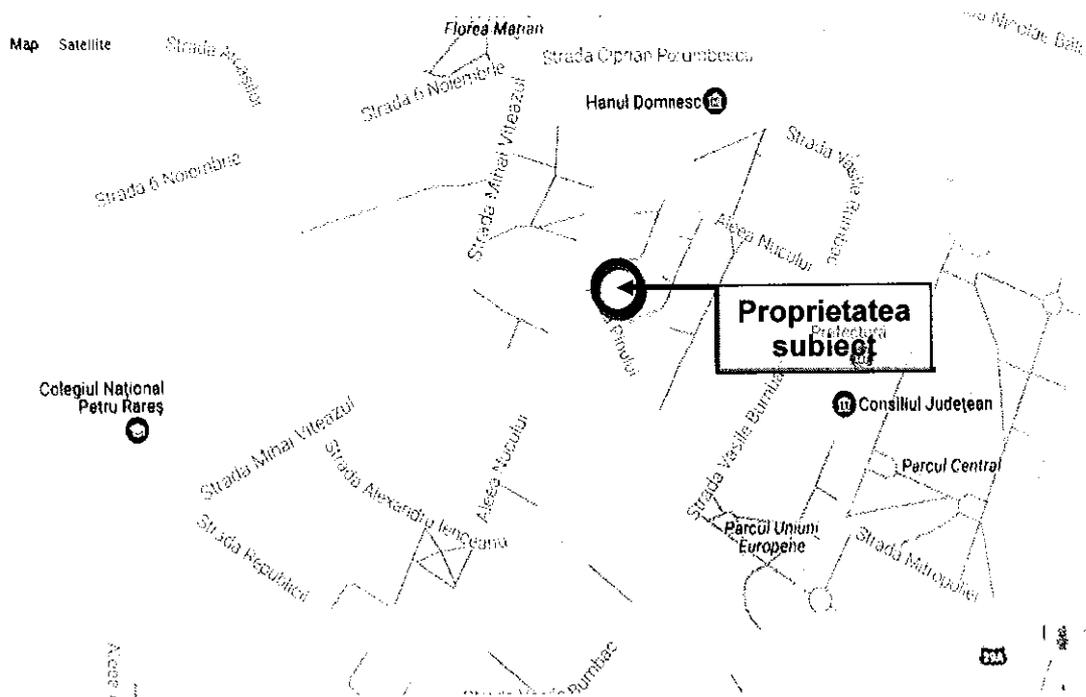
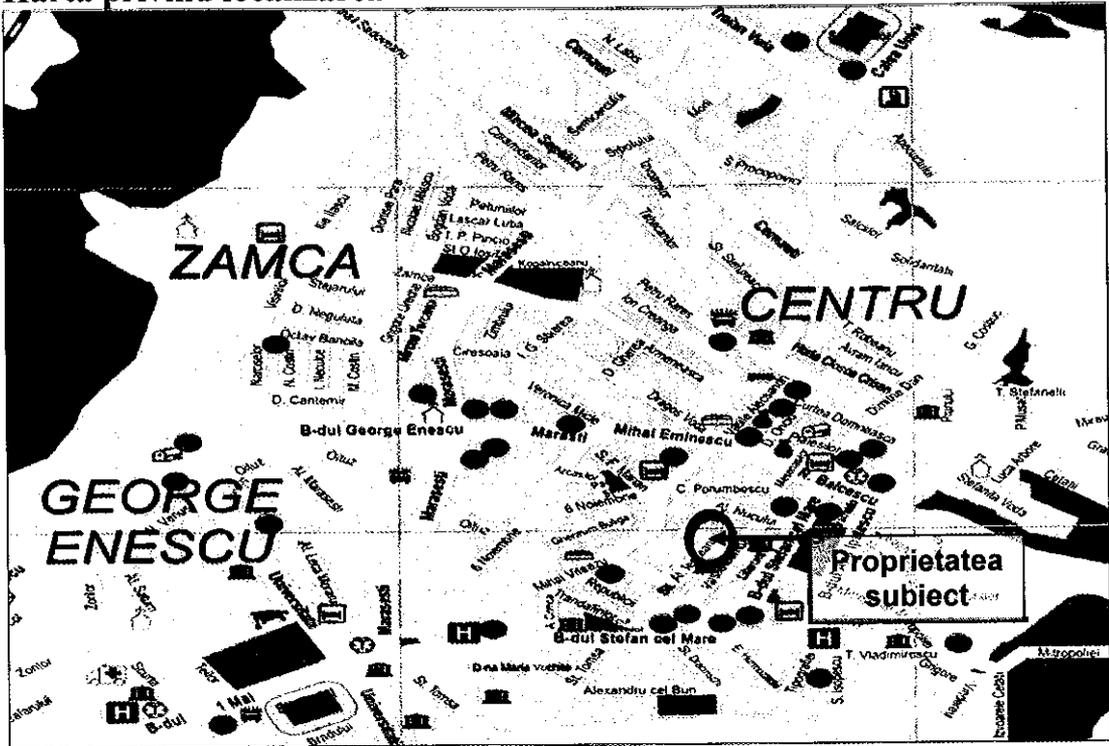
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Alexandru Ienceanu

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 580 ÷ 906 lei/mp (128 -200 euro/mp)*.

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

3.2. Considerații privind utilizarea

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

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

Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația de curți construcții (construire a două garaje) .





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- NU
- _ utilizare spații depozitare – DA

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară –construcție *destinația curți construcții(garaje)* .

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. 48/23.02.2017 pentru atribuirea dreptului de suprafață cu licitație publică în vederea amplasării a două garaje.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

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





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

5.1. Abordarea pe bază de comparație

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

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

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

Valorile de ofertare sunt cuprinse între cca 580 ÷ 906 lei/mp (128 -200 euro/mp) pentru loturi de 78 ÷ 1.760 mp (v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport).

Elementele de comparație sunt:

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

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

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

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





COMPARABILA T1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-1760mp-central-suceava-ID3A8M7.html#a3e5ce72c2>

Teren 1760mp, Central Suceava

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 16:41, 4 martie 2017, Numar anunt: 52942551*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 760 m²

1760 mp Centrul Sucevei; vedere panoramica spre Cetatea de Scaun; ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar (hotel, pensiune etc). Utilitati trase pe teren. Negociabil pe mp. 200 €
TEL. 0744 535 523

COMPARABILA T2

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

Teren ultracentral 948 mp

Suceava, Suceava Acum 2 săptămâni 150.000 EUR (158 euro/mp)

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. 0742 622 072

COMPARABILA T3

<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 / intravilan Intravilan

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





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	06-07.03.2017	1 EURO =	4.5323	
<i>Suprafata (mp)</i>	48.00	1,760	948	78
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	200	158	128
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-15%	-15%	-15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-30.0	-23.7	-19.2
<i>PRET (EURO/mp)</i>		170.00	134.30	108.80
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		170.00	134.30	108.80
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		170.00	134.30	108.80
<i>Conditii de vanzare</i>	superficie	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-17	-13.43	-10.88
<i>PRET (EURO/mp)</i>		153.00	120.87	97.92
<i>Conditiiile pietei</i>	mar. 2017	recent	recent	iun.2016
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	9.79
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		153.00	120.87	107.71
<i>Localizare</i>	Str.Al. Ienceanu	Zona Centrala	Zona Policlinica	Str. 6 Noiembrie
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	6.04	5.39
PRET AJUSTAT(EURO/mp)		153.00	126.91	113.10
<i>Acces la proprietate</i>	Indirect din strada	direct	direct	Indirect prin alee
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-15.30	-12.09	-5.39
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		137.70	114.83	107.71
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete pe teren	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		-5%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-7.65	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		130.05	114.83	107.71
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat, plana	regulat, plana	regulat, plana
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		130.05	114.83	107.71
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	amplasare garaje	prestari servicii	rezidentiala	comerciala
<i>Ajustare %</i>		-10%	-3%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-14.54	-3.63	-5.39
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		115.52	111.20	102.33





<i>Suprafata (mp)</i>	48.00	1,760	948	78
<i>Ajustare %</i>		-10%	-9%	-2%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-15.30	-10.88	-2.15
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		100.22		100.17
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		69.79		38.98
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		41.1%		35.83%
<i>Numar ajustari</i>		4		4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	100.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	453.23			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	4800			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	21,755			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -15% marja de negociere
- Localizare :
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele 2 și 3 cu 5% fiind situate în zone semicentrale,;
- Acces:
 - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 2 cu 10%, deoarece au acces direct, și cu -5% comparabila 3 cu acces indirect din stradă (trotuar)
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
 - S-a ajustat negativ comparabila 1 cu 5% , ea având utilitățile pe teren.
- Forme dimensiuni, topografie:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10%, 3% și 5%, deoarece au destinații mai bune;
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 10% comparabilei 1, de 9% comparabilei 2, respectiv 2% comparabilei 3, funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 34,30 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 2 vom alege valoarea de 453,23 lei/mp(100 euro/mp)

$$V_t = 48 \text{ mp} \times 453,23 \text{ lei/mp} = 21.755,04 \text{ lei}$$

$$V_t = 48 \text{ mp} \times 100 \text{ euro/mp} = 4.800 \text{ euro}$$

$$V_t = 21.755 \text{ lei sau } 4.800 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 21.755 lei sau 4.800 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (07.03.2017).

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

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

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 07.03.2017 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **48 mp-** situată în str. Alexandru Ienceanu, f.n., municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 21.755 lei sau 4.800 euro (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Este important de subliniat faptul că **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**





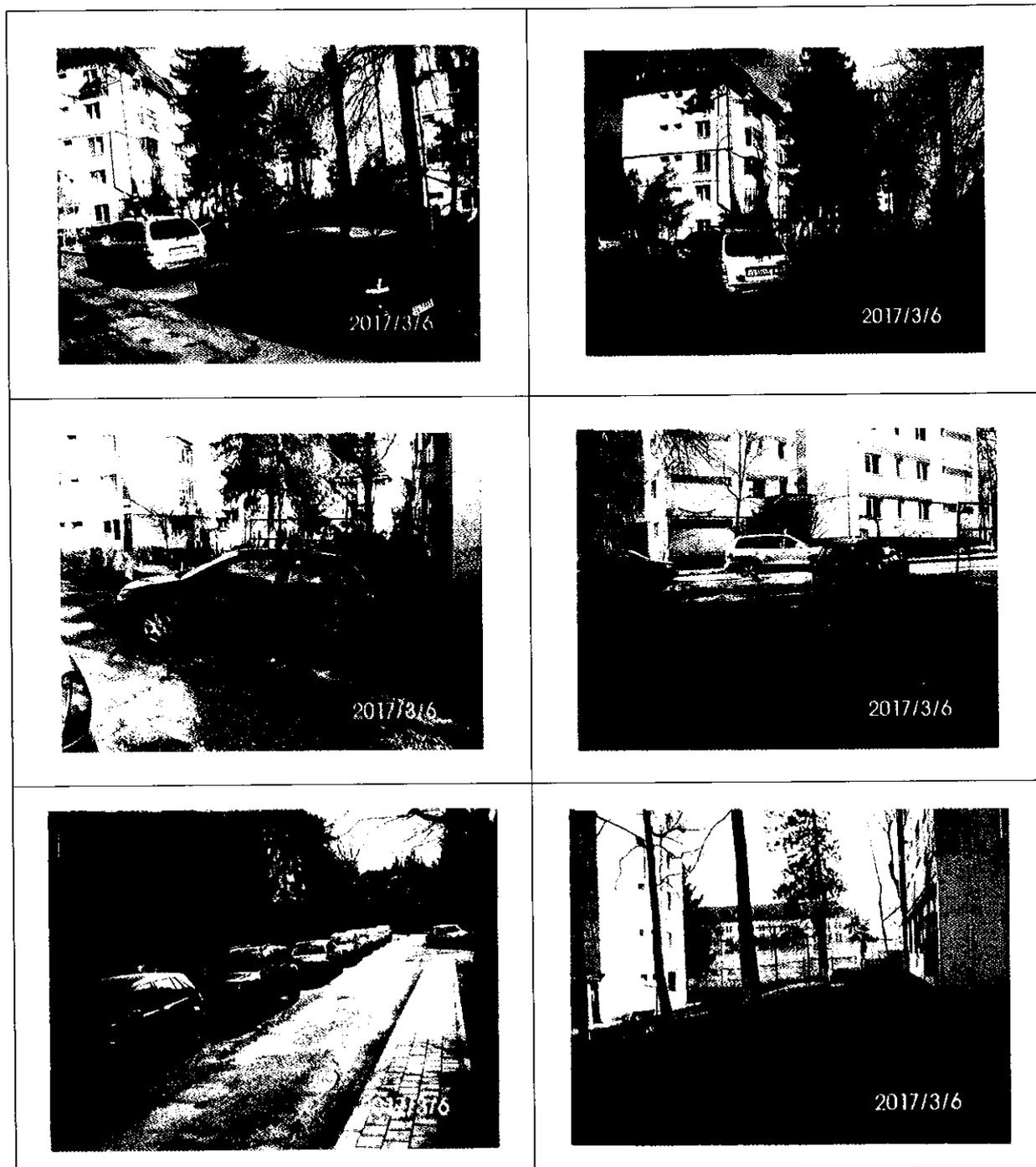
ANEXA 1

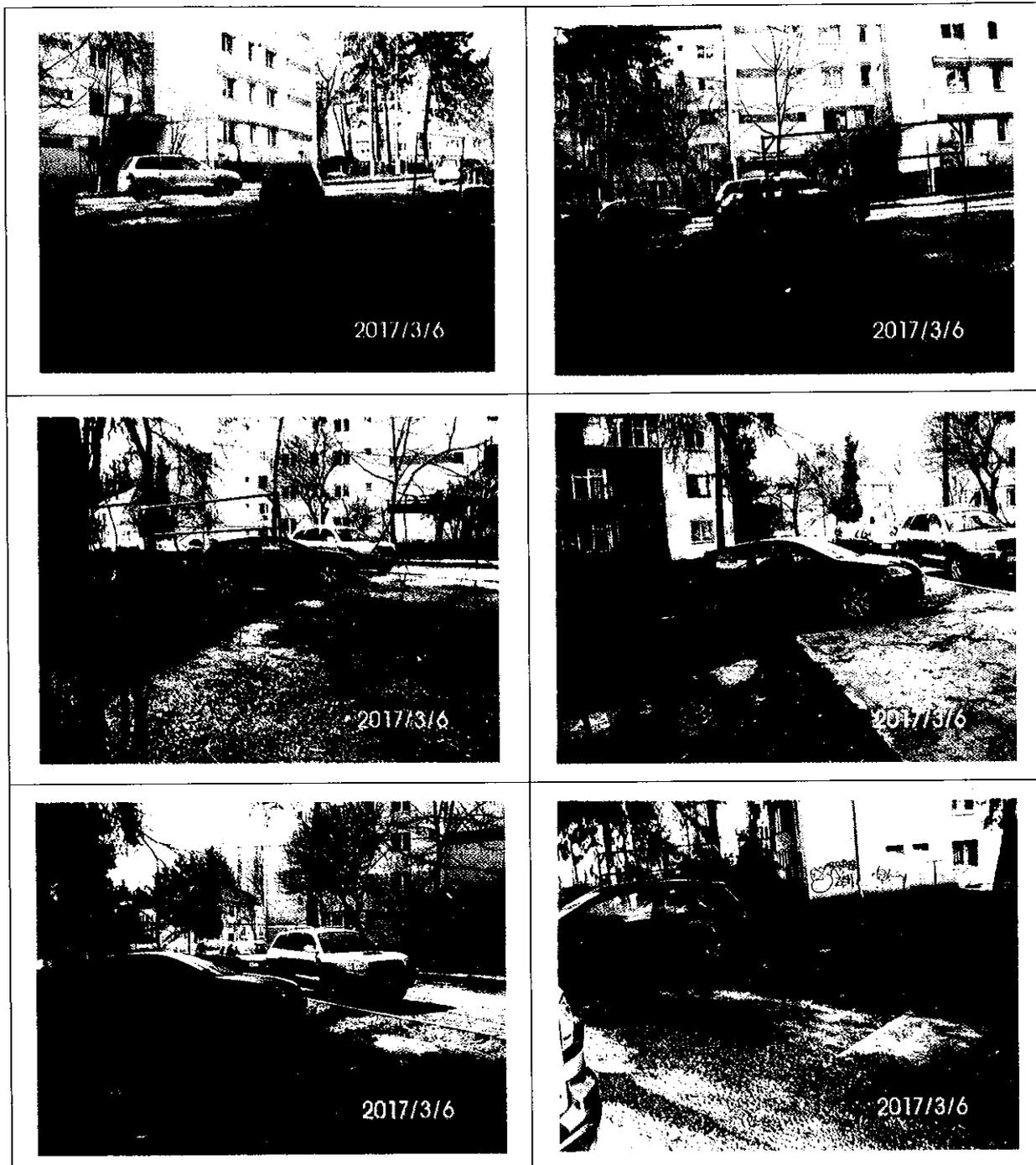
PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Str. Alexandru Ienceanu, f.n.,
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren - 48 mp (nr.cad. 49886 și 49887)**







ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII



**MUNICIPIUL SUCEAVA**

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
 www.primariasv.ro, primarsv@primariasv.ro
 Tel: 0230-412696, Fax: 0230-520893

ROMANIA

JUDEȚUL SUCEAVA
 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
 SUCEAVA

HOTĂRARE

privind acordarea dreptului de folosință prin suprafață cu licitație publică pentru două parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situată în municipiul Suceava - str. Alexandru Ienecanu

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 6460 din 17.02.2017, raportul serviciului Patrimoniul înregistrat la nr. 6461 din 17.02.2017, cât și raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art. 13 al cap.11 din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atribuirea în folosință, prin suprafață, cu licitație publică, a două parcele de teren în suprafață de 24 mp fiecare (p.c. nr. 49886 și 49887,) situate în municipiul Suceava str. Alexandru Ienecanu în vederea amplasării a două garaje.

Art. 2. Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 20 ani cu posibilitate de prelungire.

Art. 3. Prețul de pornire la licitație și condițiile de organizare a licitației vor fi reglementate prin studiul de oportunitate ce va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin serviciile de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 LUCIAN IARȘOVSCU



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR MUNICIPIU
 I.R. CITTAC IOAN

Nr. 48 Din 23 februarie 2017





Incheiere Nr. 51529 / 26-10-2016



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

Dosarul nr. 51529 / 26-10-2016

INCHEIERE Nr. 51529

Registrator: Dumbrava Maria

Asistent: Ivascu Marinela Carmen

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT domiciliat in - privind
Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.151-HCL/29-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA;
-Act Administrativ nr.275/29-09-2016 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 49886
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea
MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 49886 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

Municipiul Suceava Domeniul Privat
Andronic Mihai

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre
registratorul-sef

Data soluționării.

27-10-2016

Registrator.

Dumbrava Maria

Asistent Registrator.

Ivascu Marinela-Carmen

(paraf. si semnatura)

(paraf. si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in
evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Documentul contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 1





10004183913

Carte Funciară Nr. 19886 Comuna/Oraș/Municipiu, Suceava


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	51529
Ziua	26
Luna	10
Anul	2016

ANCP

**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. Alexandru Ielceanu, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	49886	Din acte: 24 Măsurată: 24	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51529 / 26/10/2016 Act Administrativ nr. 151-TCL din 29/05/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA; Act Administrativ nr. 275, din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1	A1
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	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3

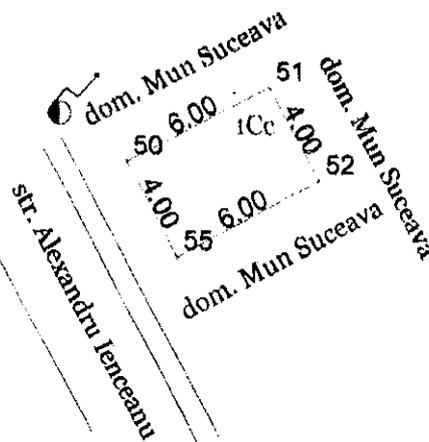




Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	24 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Alexandru Ienceanu, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT) Suceava



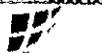
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	24	Neîmprejmuit
Total		24	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 24 mp			
Suprafața din act = 24 mp			
Executant Andronic Mihai Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila Data 20.10.2016		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului în Cartea Funciară a Municipiului Suceava. Semnătura și parafă Data Stampila BCPI	





10004184801

Carte Funciară Nr. 49887 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	31841
Ziua	26
Luna	10
Anul	2016



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. Alexandru I. Ieșanu, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	49887	Din acte: 24 Măsurată: 24	Teren neîmprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51541 / 26/10/2016	
Act Administrativ nr. HCL 151, din 29/05/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA; Act Administrativ nr. adeverinta 33377, din 20/10/2016 emis de Primaria Suceava; Act Administrativ nr. Anexa 2 la HCL 275/2016, din 29/09/2016 emis de PRIMARIA SUCEAVA; Act Administrativ nr. HCL 275, din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL SUCEAVA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota: actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

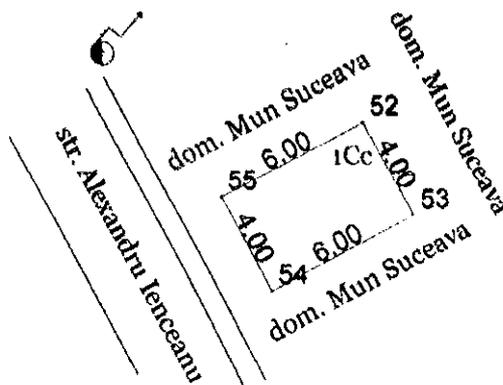




Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

n. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
0488/2	24 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Alexandru Ienceanu, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
		Suceava



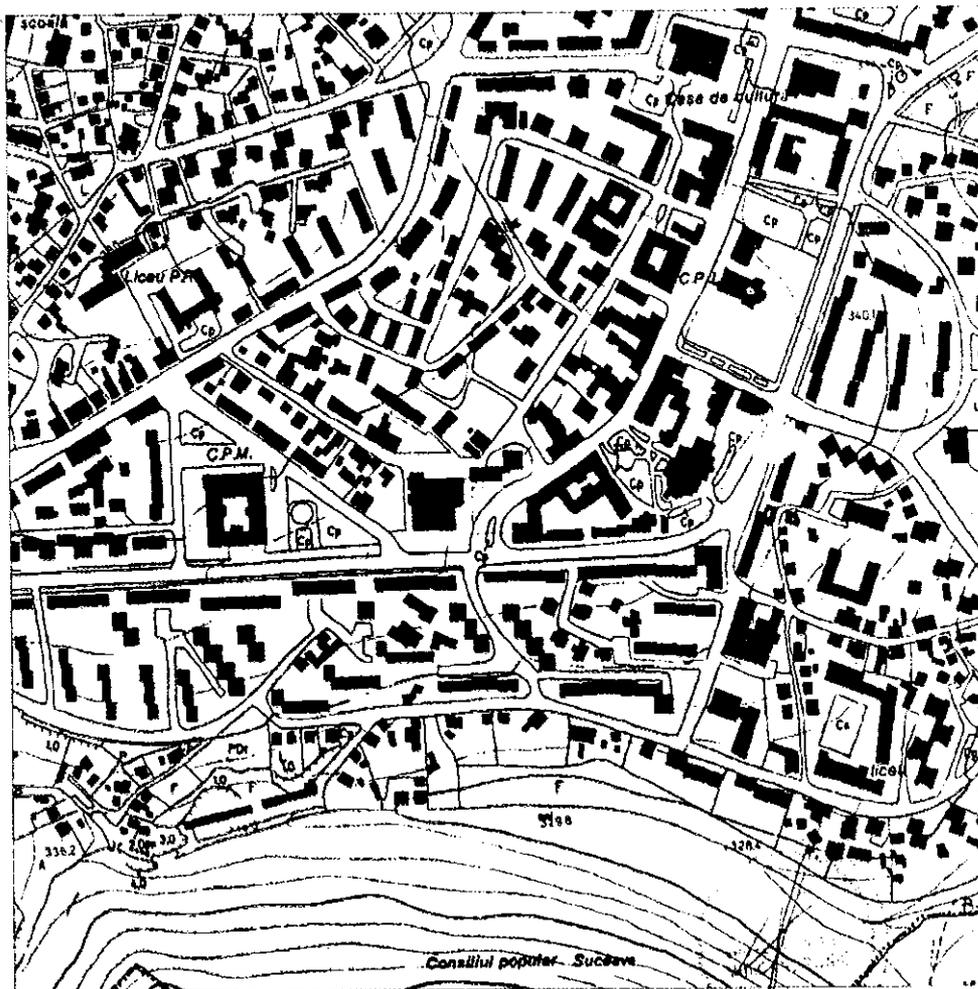
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	24	Neîmprejmuit
	Total	24	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 24 mp Suprafața din act = 24 mp			
Executant Andronic Mihai Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila Data ...20.10.2016		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului de cartă funciară Suceava Semnătura și parafă Date Funciară: CAVAL DIANA MIHAELA Funcție: CONSILIER II Ștampila BCP 51541/2016	





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:5000

TRAPEZUL: L-35-17-B-a-1-III
PROPRIETAR: Municipiul Suceava - domeniul privat
IMOBIL





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 38542 din 08/12/2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 170 din 17.02.2017

În scopul: organizarea licitației publice pentru drept de suprafață a suprafeței de 2x 24,00 mp, teren în vederea construirii a doua garaje.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIULUI SUCEAVA
cu sediul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada B-dul. 1 Mai nr. 5A bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 38542 din 08/12/2016

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA
municipiul SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Alexandru Ienceanu nr. _____ bl. _____ sc _____
et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF _____
TOP: _____

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. /
faza PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliului Local SUCEAVA
nr. 94 / 2009
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața totală de 2 x 24,00 mp, identic cu parcelele cadastrale cu nr. 71.209/1 și 71.209/2, situate pe alina Pinului - actualmente Alexandru Ienceanu, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului: viran;
Destinația terenului stabilită prin PUZ, aprobat prin HCL. 94 din 29.04.2009: (UTR 19) zona mixtă: locuințe colective și dotări compatibile cu funcțiunea de locuire.
Funcțiuni complementare: locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale de locuire.



**3. REGIMUL TEHNIC**

În vederea organizării licitației publice se vor prezenta următoarele:

- 1) plan de situație cadastral din care să rezulte identificarea parcelei cadastrale și regimul juridic al terenului
 - 2) avizele de amplasament de la administratorii de rețele tehnico-edilitare (SC ACFT SA, E ON MOLDOVA-SUCURSALA SUCEAVA, SC TERMICA SA, E ON DISTRIGAZ NORD- SUCURSALA SUCEAVA, DIRECTIA DE TELECOMUNICATII), pentru a determina dacă amplasamentul este liber de sarcini.
 - 3) Hotărâre de Consiliul Local pentru organizarea licitației publice.
- Castigatorul licitației publice va solicita un nou certificat de urbanism, în nume propriu, în vederea obținerii autorizației de construire pentru amplasarea garajelor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
organizarea licitației publice pentru drept de suprafață a suprafeței de 2x 24,00 mp, teren în vederea construirii a doua garaje.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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





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

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

- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri

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

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

- Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea organizării licitației publice
- plan de situație întocmit de Serv. Cadastru, Fond Funciar

d.4) studii de specialitate:

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

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

L.S



SECRETAR,
Iona Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerceta-Mandela Bejenar

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței seria: _____ nr. _____

din _____

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

SEF SERVICIU
Xenia Voda

INFORMEL
Hostiuc Ileana

