



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 pentru folosința unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 11350 din 24.03.2017, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 11357 din 24.03.2017 cât și raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

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

Potrivit HCL nr. 14 din 26.01.2017 prin care s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, pentru amenajare alee și gol de ușă pentru acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie).

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) situat în Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, pentru amenajare alee și gol de ușă pentru acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie).

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

Art.3. Se aprobă prețul folosinței (suprafeței) suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 372 euro respectiv 1680 lei pentru parcela de teren în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) situată în Suceava, strada Calea Unirii nr. 58, bl.56, sc.D, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

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

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



AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR/MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 113/din 24.03.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Doamna Ursachi Mărioara Grațela, proprietară a spațiului comercial situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, a solicitat acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren în suprafață de 12 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru amenajarea unei alei de acces la spațiul comercial existent la parterul blocului nr.56 de pe strada Calea Unirii nr.58, sc.D și obținerea autorizației de construire pentru amenajare alee și gol de ușă pentru acces din exterior și schimbarea destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie).

Prin HCL nr. 14 din 26.01.2017 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, pentru amenajare alee și gol de ușă pentru acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie).

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

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

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna februarie 2017, consider legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 372 euro respectiv 1680 lei pentru parcela de teren în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) situată în Suceava, strada Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de folosință.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 1137 din 24.03.2017

RAPORT al serviciului de specialitate



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.”

La solicitarea doamnei Ursachi Mărioara Grațiela, în calitate de proprietară a spațiului comercial situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, s-a aprobat prin HCL nr. 14 din 26.01.2017, acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 12 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, pentru amenajarea unei alei de acces la spațiul comercial existent la parterul blocului nr.56 de pe strada Calea Unirii nr.58, sc.D și obținerea autorizației de construire pentru amenajare alei și gol de ușă pentru acces din exterior și schimbarea destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie). În vederea ducerii la îndeplinire a hotărârii menționate, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului folosinței terenului.

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de către SC Romcontrol SA în luna februarie 2017, considerăm legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 372 euro respectiv 1680 lei pentru parcela de teren în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) situată în Suceava, strada Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de folosință.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JIȚĂRIUC

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

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

CAIET DE SARCINI

privind acordarea dreptului de folosință prin suprafață, asupra unei parcele de teren situate în municipiul Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul suprafeței

1. Obiectul suprafeței este terenul situat în municipiul Suceava, str. Calea Unirii nr.58, bl.56, sc.D, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) se atribuie în folosință în vederea amenajării unei alei de acces la spațiul comercial existent la parterul blocului nr.56 de pe strada Calea Unirii nr.58, sc.D.

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

3. Folosința actuală a terenului: curți-construcții

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 8) –zona de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime

B. Durata suprafeței

1. Parcela nominalizată mai sus se atribuie în folosință pe o durată de 49 ani din momentul semnării contractului de atribuire în folosință, cu posibilitatea prelungirii. Durata suprafeței 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 suprafeței și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficientă a terenului ce face obiectul atribuirii în folosință

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

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

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

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

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

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

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

E. Clauze financiare și de asigurări

Art. 1 Prețul folosinței este de 372 euro respectiv 1680 lei cu recuperarea prețului la data semnării contractului de suprafață.

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

F. Regimul bunurilor utilizate de suprafațiar în derularea folosinței

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării folosinței va fi următoarea:

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

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

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

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

G. Obligații privind protecția mediului

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

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

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

H. Încetarea contractului de acordare a dreptului de folosință

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

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

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

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

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

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

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

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

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei 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 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 Controlului 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 imputerniciții 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.

P R I M A R

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 12 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: Ursachi Mărioara Grația
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Calea Unirii, nr. 58, Bl. 56, Sc.D

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA
Februarie 2017

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



RAPORT DE EVALUARE

privind

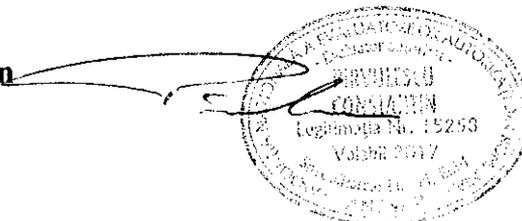
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 12 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: Ursachi Mărioara Grația
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Calea Unirii, nr. 58, Bl. 56, Sc.D

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Februarie 2017





CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
- 4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- **Anexa 1** **Prezentare fotografică**
- **Anexa 2** **Documente care stau la baza evaluării**



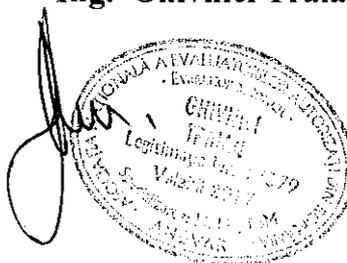


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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



22.02.2017





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 12 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Acordarea dreptului de suprafață
Solicitant: Ursachi Mărioara Grațiola
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Calea Unirii, nr. 58, Bl. 56, Sc.D

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății	: teren intravilan 12 mp cu destinația curți - construcții
Localizare	: Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D
Scopul evaluării	: estimarea valorii de piață a terenului în vederea acordării dreptului de suprafață
Dreptul evaluat	: întregul drept de proprietate
Tipul valorii	: valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
Evaluator	: S.C. ROMCONTROL S.A. București
Beneficiar-destinatar:	PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
Data evaluării	: 22.02.2017
Data inspecției	: 22.02.2017
Data raportului	: Februarie 2017
Curs valutar:	1 euro = 4,5157 lei (21-22.02.2017)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 12 mp situat în Suceava, str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D, cu număr p.c. 35478, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolului 4** al raportului. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 12 mp este :

$V_p = 1.680 \text{ LEI}$ sau 372 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.

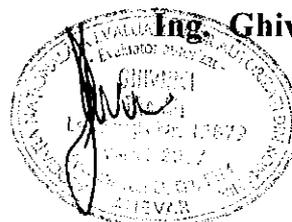
Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

Februarie 2017



Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

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

Obiectul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 12 mp situat în Str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D, mun. Suceava, ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea acordării dreptului de suprafață.

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de suprafață a terenului de 12 mp conform HCL Nr. 14 din 26 ianuarie 2017.

Valoarea de piață: (definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului

Data evaluării: 22.02.2017

Data inspecției: 22.02.2017

Data raportului: Februarie 2017

Cursul valutar: 1 euro = 4,5157 lei (21-22.02.2017)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

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

1.3. Prezentarea evaluatorului

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

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

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





Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16
Telefon/fax: 021 – 313.18.39
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/20791.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

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

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR;
- ✓ Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
- Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă 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 12 mp cu nr. p.c. 35478 situat în mun. Suceava, Str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D, teren curți-construcții, pentru amenajare alee și gol de ușă din exterior la spațiu prestări servicii, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.14 din 26.01.2017 în vederea acordării dreptului de suprafață către Ursachi Mărioara Grațiana.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 35478 cu nr. cerere 33494 din 14.07.2016
- Copie certificat de urbanism nr. 34/18.01.2017
- Copie cerere nr. 27844 din data de 06.09.2016
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie HCL NR. 14/26.01.2017

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D.*

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 12 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D*

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Sedii bănci, CEC Bank, Raiffeisen
- Spații comerciale și prestări servicii
- Farmacia DONA
- Biserica Sf. Andrei
- Biserica Acoperământul Maicii Domnului
- Piața agroalimentară
- Cabinete medicale
- Colegiu Tehnic” Alexandru I. Cuza”

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

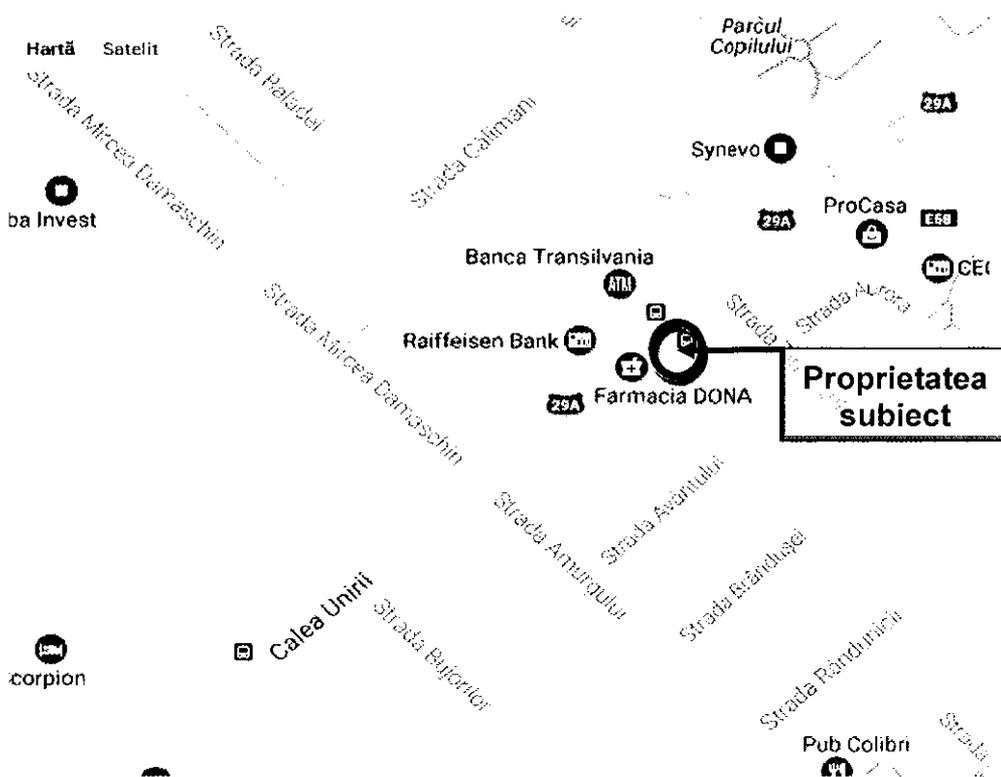
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Calea Unirii

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 113 ÷ 271 lei/mp (25 -60 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 (amenajare alee și gol de ușă pentru spațiu de prestări servicii – frizerie).





Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- _ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- _ utilizare rezidențială- NU
- _ utilizare comercială-prestări servicii- DA
- _ utilizare spații depozitare – NU

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

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

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 14/26.01.2017 pentru acordarea dreptului de suprafață către Ursachi Mărioara Grațela.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

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





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

5.1. Abordarea pe bază de comparație

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o **relație directă** între valoarea proprietății de evaluat și **valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferțate 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 113 ÷ 271 lei/mp (25 -60 euro/mp)** pentru loturi de 1.200 ÷ 8.000 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

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

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

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

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





COMPARABILA T1

<https://www.olx.ro/oferta/burdujeni-cuza-voda-1-teren-8000mp-cu-utilitati-la-25e-mp-ID7h05a.html#af03e611b9>

Burdujeni-Cuza Voda 1-Teren 8000mp,cu utilitati,la 25E/mp

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 13:01, 8 februarie 2017, Numar anunt: 107486248*

Oferit de Agentie Suprafata utila 8 000 m²

Burdujeni-Cuza Voda 1-teren 8000mp,cu utilitati:gaz,canalizare,curent,apa, pretabil,constructii blocuri,hale,etc,la pretul de **25 E/mp.**

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

Anunturi publicate de: Agentia Practic 0741 469 3 60

COMPARABILA T2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-burdujeni-ID7hXnO.html#af03e611b9>

Vand teren Burdujeni

Cununschi, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 16:21, 27 ianuarie 2017, Numar anunt: 107714200*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 200 m²

ofer spre vanzare teren intravilan 1200m sitiat in suceava cartier Burdujeni pe strada gheorghe doja nr153. **48 000 €**(19 €/mp) pretul este negociabil

COMPARABILA T3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-de-2400-mp-in-zona-gheorghe-doja-suceava-ID62KKS.html#af03e611b9>

Vand teren intravilan de 2400 mp in zona Gheorghe Doja, Suceava

Burdujeni, judet Suceava *Adaugat La 10:09, 20 februarie 2017, Numar anunt: 89314402*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 400 m²

Terenul se afla in strada Ioan Slavici (zona Gheorghe Doja Burdujeni) , intr-un cartier rezidential de case si are 2400 de metrii. Se poate vinde tot sau pe parcele la pretul de **60 euro / mp.** Tel. 0757 684 265





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

21-22.02.2017		1 EURO = 4.5157		
<i>Suprafata (mp)</i>	12.00	8,000	1,200	2,400
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	25	40	60
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.5	-4	-9
PREȚ (EURO/mp)		22.50	36.00	51.00
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		22.50	36.00	51.00
<i>Condiții de finanțare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		22.50	36.00	51.00
<i>Condiții de vânzare</i>	superficie	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.25	-3.6	-5.1
PREȚ (EURO/mp)		20.25	32.40	45.90
<i>Condițiile pieței</i>	feb. 2017	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		20.25	32.40	45.90
<i>Localizare</i>	Burdujeni CALEA UNRII	Burdujeni Cuza Voda I	Burdujeni Str.Gheorghe Doja	Burdujeni- Gheorghe Doja Str. I. Slavici
<i>Ajustare %</i>		40%	15%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		8.10	4.86	-4.59
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		28.35	37.26	41.31
<i>Acces la proprietate</i>	direct	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		28.35	37.26	41.31
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		28.35	37.26	41.31
<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
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		28.35	37.26	41.31
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Extindere spațiu	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-1.01	-1.62	-2.30
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		27.34	35.64	39.02





<i>Suprafata (mp)</i>	12,00	8,000	1,200	2,400
<i>Ajustare %</i>		20%	-14%	-17%
<i>Ajustare (Euro)</i>		4.05	-4.54	-7.80
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		31.39	31.10	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		15.41	14.62	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		68.5%	40.60%	
<i>Numar ajustari</i>		3	3	
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	31.00	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	139.99			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	372			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	1,680			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele 1 și 2 pentru oferta cu -10% marja de negociere , iar comparabila 3 cu -15%
- Localizare :
 - S-A ajustat comparabila 1 cu + 40% fiind într-o zonă izolată, comparabila 2 cu +10% fiind pe str. Gheorghe Doja și cu -10% comparabila 3 situată în zonă exclusivistă(vile noi)
- Acces:
 - Nu au fost necesare ajustări
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
 - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - S-au ajustat comparabilele negativ cu 5% deoarece are destinație rezidențială;
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 14% comparabilei 2, de 17 % comparabilei 3(suprafețe foarte bune), și o ajustare pozitivă de 20% comparabilei 1(suprafață mare), 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 3 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 38,80 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 3 vom alege valoarea de 139,99 lei/mp(31 euro/mp)

$$V_t = 12 \text{ mp} \times 139,99 \text{ lei/mp} = 1.679,88 \text{ lei}$$

$$V_t = 12 \text{ mp} \times 31 \text{ euro/mp} = 372 \text{ euro}$$

$$V_t = 1.680 \text{ lei sau } 372 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 1.680 lei sau 372 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (22.02.2017).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin comparații de piață, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea 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 22.02.2017 pentru proprietatea imobiliară teren intravilan în suprafață de 12 mp- situată în str. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D, municipiul Suceava, jud. Suceava, în scopul stabilirii valorii de piață este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 1.680 lei sau 372 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. Calea Unirii, nr.58, bl.56, sc.D,
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren – 12 mp (p.c. 35478)**





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





ROMCONTROL S.A. - Departamentul Evaluări
Strada 13 Decembrie 1989, nr. 749724
București, România, e-mail: hras@romcontroliasv.ro
Tel: 0230-212096, Fax: 0230-520593
CNP: 31530012
ROMCONTROL S.A. - DEPARTAMENTUL EVALUĂRI

HOTĂRĂRE

pe baza cererii de acordare a dreptului de suprafață asupra unei părți din terenul nr. 58, bl. 56, sc. D, situat în Suceava, strada Calea Unirii nr. 58, bl. 56, sc. D, pentru amenajare alea și gol de ușă pentru accesul în vedere a schimbării destinației din spațiul comercial în spațiul prestării serviciilor (frizerie)

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava în baza a nr. 2638/20.01.2017, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 2639/20.01.2017 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

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

În baza prevederilor art. 36, al. 2, lit. c, ale art. 45 al. 3 și ale art. 121 alin. 2 din Legea nr. 213/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă acordarea dreptului de suprafață, fără licitație publică, asupra unui teren (solicitant Ursachi Mărioara Grațiana) în suprafață de 12 mp (p.c. 35478) situată în Suceava, strada Calea Unirii nr. 58, bl. 56, sc. D, pentru amenajare alea și gol de ușă pentru acces din exterior în vederea schimbării destinației din spațiul comercial în spațiul prestării serviciilor (frizerie).

Art. 2. Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 49 ani cu posibilitate de prelungire.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARSOVSCHI

Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 14 din 26 Ianuarie 2017





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 2143 din 18/01/2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 34 din 18.01.2017.

În scopul: Obținere drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 12mp teren, pentru amenajarea unei alei de acces la spațiul comercial existent la parterul blocului nr. 56 de pe str. Calea Unirii nr. 58, Sc. D și obținerea autorizației de construire pentru amenajarea aleii și gol de ușa pentru acces din exterior și schimbarea destinației din spațiu comercial în spațiu prestări servicii (frizerie)

Ca urmare a cererii adresate de domiciliul /sediul în județul URSACHI MARIOARA GRATIELA
SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Calea Unirii nr. 58 bl. 56 sc. D et. IV ap. 13
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 2143 din 18/01/2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Calea Unirii nr. 58 bl. 56 sc. D
et. P ap. _____ sau identificat prin CF 35478

TOP: _____

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____

PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA
nr. 155/300 / 1999; 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 suprafață de 12,00mp, identic cu p.cad. nr. 35478, înscris în CF nr. 35478, situat în intravilanul municipiului Suceava, Calea Unirii fa, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat conform extrasului de carte funciara pentru informare din data de 14.07.2016. Acest teren este adiacent imobilului compus din fostul uscator al blocului care a fost extins ca urmare a Contractului de concesiune nr. 1108/27.01.2006 și A.C. 237/05.05.2006, aferent blocului nr. 56, scara D de la aceeași adresă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform extras de carte funciara pentru informare: curți construcții
Destinația terenului conform PUG (UTR 8): zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (pană la P+10 niveluri)
Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuințe





3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava dreptul de suprafata pentru suprafata totala de 12,00 mp teren pentru amenajarea unei alee de acces la spatiul comercial existent la parterul blocului nr. 56 de pe str. Calea Unirii nr. 58, Sc. D.

Anterior supunerii spre aprobare a dreptului de suprafata, terenul se va inscrie in cartea funciara.

Persoanele fizice și juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de dare în folosință a terenului.

În vederea obținerii Autorizației de Construire, solicitantul va prezenta avizele și acordurile solicitate prin prezentul Certificat de Urbanism și Contractul de acordare a dreptului de suprafata fara licitatie publica pentru suprafata totala de 12,00 mp teren.

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru crearea unui gol de usa pentru amenajarea cail de acces din aleea nou formata si schimbarea destinatiei din spatiu comercial in spatiu prestari servicii, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si cu respectarea urmatoarelor cerinte urbanistice:

- va respecta indicatiile expertizei tehnice
- va trata sistemul constructiv și forma arhitecturala, solutiile de realizare a instalatiilor interioare
- vor fi asigurate conditiile igienico-sanitare specifice spatiilor pentru prestari servicii
- nu se vor obtura gurile de aerisire existente din constructia blocului.

Lucrarile se vor executa in baza unei documentatii tehnice intocmita si verificata conform legislatiei in vigoare.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

Nu vor fi afectate rezistenta și stabilitatea constructiei. Nu va fi afectat spatiul verde prin taierea de copaci.

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

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

Obținere drept de suprafata fara licitatie publica a suprafetei de 12mp teren, pentru amenajarea unei alee de acces la spatiul comercial existent la parterul blocului nr. 56 de pe str. Calea Unirii nr. 58, Sc. D și obținerea autorizatiei de construire pentru amenajare alee și gol de usa pentru acces din exterior și schimbarea destinatiei din spatiu comercial in spatiu prestari servicii (frizerie)

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/le desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării 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





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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

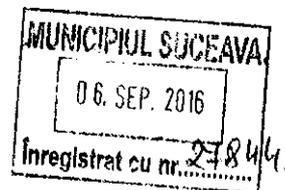
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.





Anu Jucării
das

An Patrimoni
↓



Domnule Primar,
Subsemnatul Ursachi Madalina
Orabila domiciliata in Suceava
Polică Unirii Nr. 58 Be. 56 ap. 13,
vă rog să-mi aprobați conștient
unui suprafata de 12 mp. (porale
caol. 35478 pt. amenajare, colt
de acces.

6.09.2016.

Ursachi

[Handwritten mark]





Suceava

CARTE FUNCIARA NR. 35478 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr.cererii	33494
Ziua	14
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Calca Unirii, nr. FN

Nr. crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35478	Din acte: 12; Masurata: 12	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
7933 / 17.03.2010		
Act administrativ nr. hotarare nr. 24, din 25.02.2010, hotarare nr. 3 din 26.01.2006, anexa la HCL nr. 3 din 26.01.2006		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMINIUL PRIVAT, CIF: 4244792		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantii si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





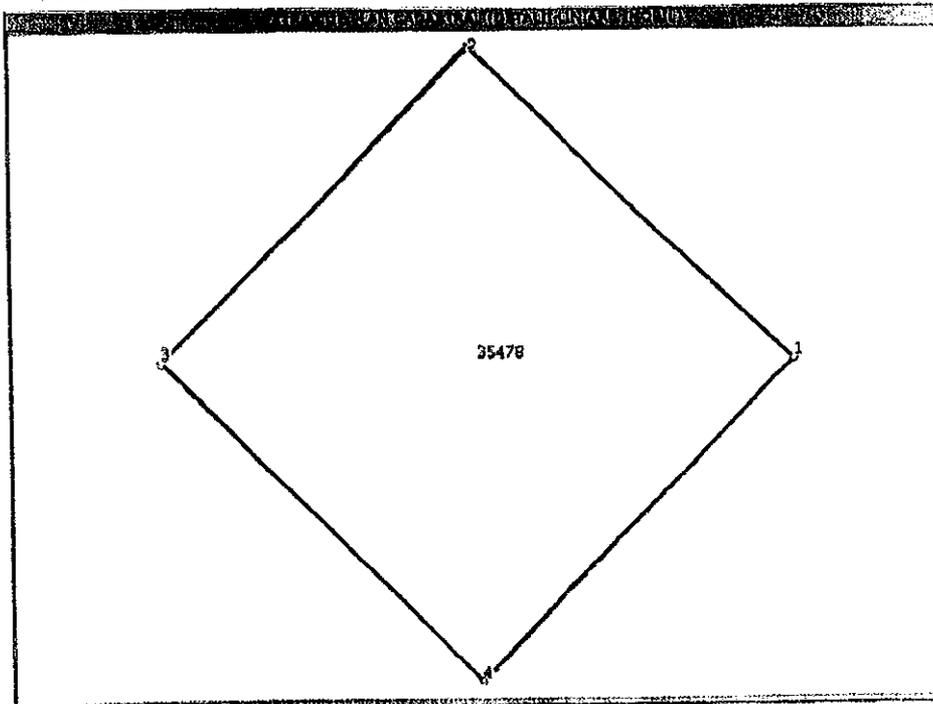
CARTE FUNCIARA NR. 35478 Comuna/Oras/Municipiu: S

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intravilan
Adresa: Suceava, Calea Unirii, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
35478	12	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: ; Masurata: 12	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	3,5
2	3	3,425
3	4	3,5
4	1	3,485

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3





CARTE FUNCIARA NR. 35478 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. SC69270/14-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
15/07/2016

**Asistent-registrator,
GEORGETA DAVIDESCU**

Referent,

Data eliberării.

(nume si prenume)



(nume si prenume)





Plan de cadastru și funciune a terenului

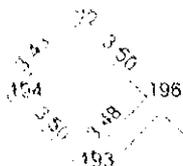
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58678	12	Intrarea in Succava Calea Unirii In Jud Succava
Casa Funciune nr.	UAT	SUCEAVA

Calea Unirii

1Cc

BI.56



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
	Cc	12		
TOTAL		12		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiecte STEREO 70					
Punct	X(m)	Y(m)	Punct	X(m)	Y(m)
192	686579.892	596121.214			
194	686578.334	596119.379			
192	686580.779	596121.174			
194	686578.140	596124.884			

Suprafata totala masurata = 12 mp
Suprafata din acte = 12 mp

Executant
S.C. GEOSIT S.A. Succava
Ing. Rachitneanu
Data 16.03.2010

Se confirma suprafata din teren si introducerea imobilului in baza de date cadastrale.

Handwritten signature

