



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

### HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru folosința unei parcele de teren proprietate privată a  
municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Traian Vuia nr.2D

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 11347 din 29.03.2017, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 11348 din 29.03.2017 cât și raportul comisiei economico – finanțiară, 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. 15 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. Traian Vuia nr.2D, în vederea extinderii unei clădiri existente.

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 51 mp (p.c. 46554) situat în Suceava, str. Traian Vuia nr.2D, în vederea extinderii clădirii C1 și obținere autorizație de construire.

**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 (superfaței) suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 1071 euro respectiv 4836 lei pentru parcela de teren în suprafață de 51 mp (p.c. 46554) situată în Suceava, strada Traian Vuia nr. 2D, 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.

INITIATOR



AVIZAT PT. LEGALITATE

SECRETAR MUNICIPIU

jr. IOAN CIUTAC

Viză  
control finanțiar preventiv propriu

Elisabeta Văideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 113 Adin 26.03.2017

### EXPUNERE DE MOTIVE

SC Master Auto Glass SRL, în calitate de proprietar al clădirii C1, situată în Suceava, strada Traian Vuia nr.2D, a solicitat acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 51 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, identic cu parcela cadastrală nr. 46554 pentru extinderea construcției C1 și obținere autorizație de construire. La solicitarea societății, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1719 din 28.11.2016, în care sunt precizate cerințele urbanistice în care se poate realiza această construcție.

Prin HCL nr. 15 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. Traian Vuia nr.2D, în vederea extinderii unei clădiri existente.

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 proprietar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață 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 1071 euro respectiv 4836 lei pentru parcela de teren în suprafață de 51 mp (p.c. 46554) situată în Suceava, strada Traian Vuia nr. 2D, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

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





# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

Nr. 1134 din 26.03.2017



## 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 superficialar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

La solicitarea SC Master Auto Glass SRL, în calitate de proprietar al clădirii C1, situată în Suceava, strada Traian Vuia nr.2D, s-a aprobat prin HCL nr. 15 din 26.01.2017, acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Traian Vuia nr.2D, în vederea extinderii clădirii C1 existente.

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, consider legal și oportun stabilirea prețului folosinței terenului la nivelul sumei de 1071 euro respectiv 4836 lei pentru parcela de teren în suprafață de 51 mp (p.c. 46554) situată în Suceava, strada Traian Vuia nr. 2D, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**MIHAIL JITARIUC**

**ŞEF SERVICIU**  
**Camelia Damian**



# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariaspv.ro](http://www.primariaspv.ro), [prmsv@primariaspv.ro](mailto:prmsv@primariaspv.ro)  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## DIRECȚIA PATRIMONIU Serviciul Patrimoniu

### CAIET DE SARCINI

**privind acordarea dreptului de folosință, prin superficie asupra unei parcele de teren situate  
în municipiul Suceava, str.Traian Vuia nr.2D, teren care aparține domeniului privat al  
municipiului Suceava**

#### **A. Obiectul superficiei**

1. Obiectul acordării dreptului de folosință este terenul situat în municipiul Suceava, str. Traian Vuia nr.2D, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcă de teren, în suprafață de 51 mp (p.c. 46554) se atribuie în folosință în vederea extinderii unei construcției existente.

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

3. Folosința actuală a terenului: curți-construcții

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 16) –zona de unități industriale și depozite

#### **B. Durata superficiei**

1. Parcă nominalizată mai sus se atribuie în folosință pe o durată de 10 ani din momentul semnării contractului de atribuire în folosință, cu posibilitatea prelungirii. Durata atribuirii în folosință 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 proprietarul 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 superficiei este de 1071 euro respectiv 4836 lei cu recuperarea prețului la data semnării contractului de acordare a dreptului de folosință.

2. Contravalorearea superficiei va fi achitată la data semnării contractului la casieria Primariei Municipiului Suceava.

#### **F. Regimul bunurilor utilizate de proprietar în derularea folosinței**

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării folosinței va fi următoarea:

- a) **bunuri de return** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcina proprietarului la expirarea contractului de folosință; sunt bunuri de return 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 masura 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 superficial, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către superficial, 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 superficialui de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei superficie, 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 constatătă în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întârzieri 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 constatătă 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 competență instanțelor judecătoarești. 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 imputernicîții săi să urmareasca 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.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

- ♦ 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 (ANIEVAR)

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

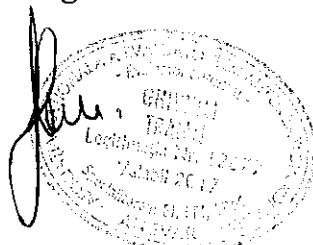
### „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 51 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Acordarea dreptului de superficie  
Solicitant: S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Traian Vuia, nr. 2D

ŞEF AGENTIE 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 PRIMARIA SUCEAVA*

SUCEAVA  
Februarie 2017

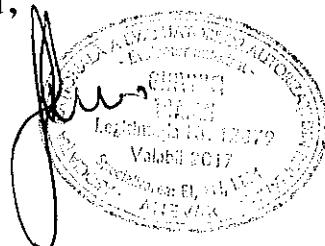


## **RAPORT DE EVALUARE privind**

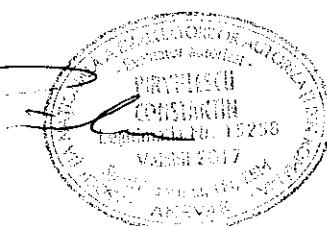
**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 51 mp”**

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIULUI SUCEAVA**  
**Acordarea dreptului de superficie**  
**Solicitant: S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.**
- **Amplasament:jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Traian Vuia, nr. 2D**

**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 PROPRIETATII (TERENULUI)**

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

##### **Capitolul 6. • CONCLUZII**

- 6.1. Sintea rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

#### **ANEXE:**

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



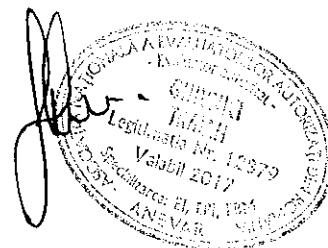


## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**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 51 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Acordarea dreptului de superficie  
Solicitant: S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Traian Vuia, nr. 2D

#### SINTEZA EVALUARII

<b>Tipul proprietății</b>	: teren intravilan 51 mp cu destinația curți - construcții
<b>Localizare</b>	: Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Traian Vuia, nr.2D
<b>Scopul evaluării</b>	: estimarea valorii de piață a terenului în vederea acordării dreptului de superficie
<b>Dreptul evaluat</b>	: întregul drept de proprietate
<b>Tipul valorii</b>	: valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
<b>Evaluatoare</b>	: S.C. ROMCONTROL S.A. București
<b>Beneficiar-destinatar</b>	: PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
<b>Data evaluării</b>	: 22.02.2017
<b>Data inspecției</b>	: 22.02.2017
<b>Data raportului</b>	: Februarie 2017
<b>Curs valutar</b>	: 1 euro = 4,5157 lei (21-22.02.2017)

**Situată proprietății la data evaluării:**

*Terenul intravilan în suprafață totală de 51 mp situat în Suceava, str. Traian Vuia, nr.2D, cu număr p.c. 46554, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat.*

Evaluatoare 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 51 mp este :**

**V<sub>p</sub> = 4.836 LEI sau 1.071 EURO (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)**

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

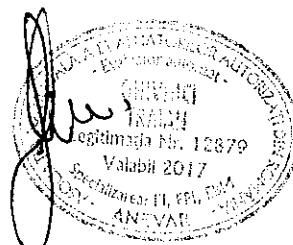
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatoare consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

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

Februarie 2017





## **Capitolul 1**

### **PREZENTARE GENERALĂ**

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

**Obiectul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 51 mp situat în Str. Traian Vuia, nr.2D, mun. Suceava, ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea acordării dreptului de superficie.

**Raportul de evaluare:** a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de superficie a terenului de 51 mp conform HCL Nr. 15 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 premsa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.  
estimarea valorii de piață a terenului

**Scopul evaluării:**

**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/I/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;
- ✓ Inspectia la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

#### ***1.5. Clauze de confidențialitate***

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau parțial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instantă, in legatura 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 51 mp cu nr. p.c.46554 situat în mun. Suceava, Str. Traian Vuia, nr. 2D, teren curți-construcții, pentru extindere construcție C1, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.15 din 26.01.2017 în vederea acordării dreptului de superficie către S.C. Master Auto Glass S.R.L.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 30928 cu nr. cerere 55229 din 21.11.2016
- Copie certificat de urbanism nr. 1719/28.11.2016
- Copie cerere nr. 29748 din data de 22.09.2016
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie HCL NR. 15/26.01.2017

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Traian Vuia, nr. 2D*.

#### **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 distanță de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

#### **Terenul în suprafață de 51 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, str. Traian Vuia, nr. 2D**

În vecinătate se găsesc următoarele:

- MOPAN Suceava S.A.
- VICASTAR S.R.L.
- Stație PEKO-PETROM
- Stație PEKO-ROMPETROL
- Spații comerciale și prestări servicii
- Inspectoratul de Jandarmi Județean „Bogdan Vodă”
- IVECO Suceava
- Supermarket SELGROS

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

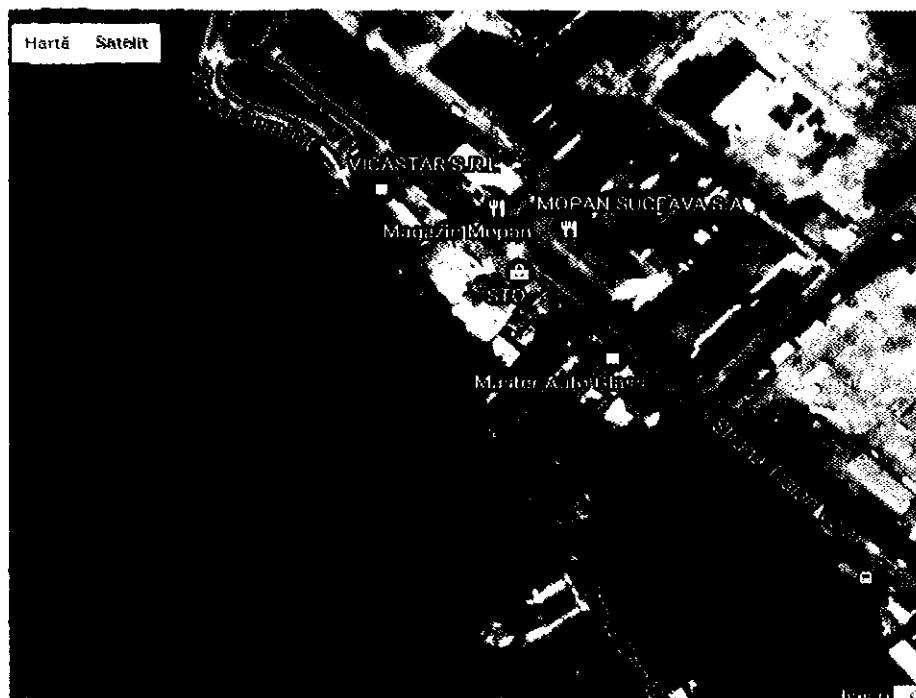
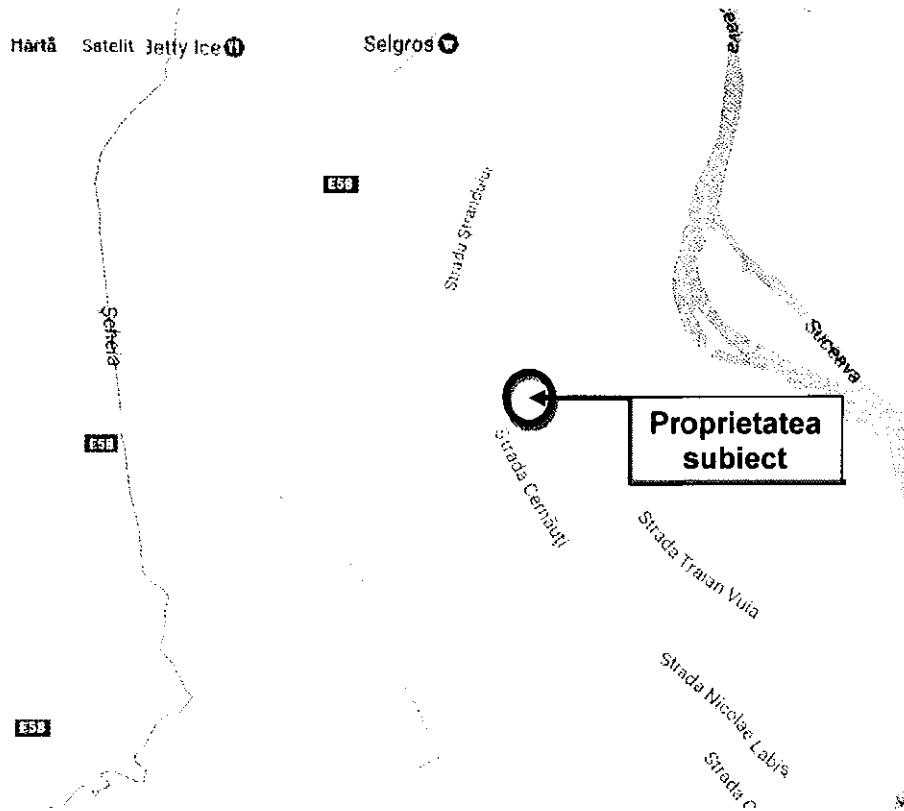
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Traian Vuia

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, agenții imobiliari, 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 ÷ 158 lei/mp (25 -35 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 există tranzacții regulate).

### **3.2. Considerații privind utilizarea**

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

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

*Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația de curți construcții(extindere construcție CI).*





Conceptul de **cea mai bună 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 bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă finanțier și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată ușual 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(extindere clădire CI)*.

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă finanțier.
- este maxim productivă se referă 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 piață 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 aşa 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 aprobată HCL nr. 15/26.01.2017 pentru acordarea dreptului de suprafație către SC MASTER AUTO GLASS SRL.*
- *Evaluatoarea 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 luati 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 eventualele 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 dă posibilitatea abordării în evaluarea terenului expertizat prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).**

#### *5.1. Abordarea pe bază de comparație*

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

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

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 ÷ 158 lei/mp (25 -35 euro/mp)* pentru loturi de *900 ÷ 3.000 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, suprafață, 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/vand-10-ari-zona-strand-suceava-ID7MnO0.html#83ad329bea>

### **Vand 10 ari zona strand Suceava**

Suceava, judet Suceava Adaugat La 14:09, 20 februarie 2017, Numar anunt: 114965608

Oferit deProprietar

Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 1 000 m<sup>2</sup>

teren zona strandului,in fata turnului de parasutism,lunga depozitul Voronskaya,deschidere la starda principala si la cea laterală ce duce la turn!

utilitati: apa,gaz,curent Pret : 3 500 €/ar (35€/mp)TEL. 0740 002 077

## **COMPARABILA T2**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-suceava-zona-strand-ID5C9fo.html#e8005cad52>

### **Teren intravilan Suceava zona Strand**

Suceava, judet Suceava Adaugat La 16:03, 13 februarie 2017, Numar anunt: 82973694

Oferit deProprietar

Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 3 000 m<sup>2</sup>

terenul este pe str spre strand,, in Suceava si are toate utilitatile. 30 €/mp

tel. 0745 125 428

## **COMPARABILA T3**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-strand-suceava-comision-0-ID40zUa.html#e8005cad52>

### **Teren zona strand Suceava, comision 0**

Suceava, judet Suceava Adaugat La 19:28, 5 februarie 2017, Numar anunt: 59243366

Oferit deAgentie

Extravilan / intravilanIntravilan

Suprafata utila 900 m<sup>2</sup>

Remax Suceava vinde teren in zona strand, langa turnul de parasutism. Utilitatile sunt la limita proprietatii (curent electric, gaz metan , apa, canalizare) 23 000 €(25,5 €/mp)

**Tel. 0786 368 016**





## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	21-22.02.2017		1 EURO =	4.5157
<i>Volumul de comparare</i>		<i>Cantitatea de cumpărare</i>		
<i>Suprafata (mp)</i>	<b>51.00</b>	<b>1,000</b>	<b>3,000</b>	<b>900</b>
<i>Valoare oferta/pret (euro/mp)</i>	? (euro)	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>25.5</b>
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-15%	-15%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5.3	-4.5	-2.55
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>29.75</b>	<b>25.50</b>	<b>22.95</b>
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>29.75</b>	<b>25.50</b>	<b>22.95</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>29.75</b>	<b>25.50</b>	<b>22.95</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	superficie	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.975	-2.55	-2.295
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>26.78</b>	<b>22.95</b>	<b>20.66</b>
<i>Conditii pieței</i>	feb. 2017	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>26.78</b>	<b>22.95</b>	<b>20.66</b>
<i>Localizare</i>	Str. Traian Vuia	Zona Strand	Zona Strand	Zona Strand
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT(EURO/mp)</b>		<b>26.78</b>	<b>22.95</b>	<b>20.66</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	indirect
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.68	-2.30	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>24.10</b>	<b>20.66</b>	<b>20.66</b>
<i>Echiparea tehnico-edititara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>24.10</b>	<b>20.66</b>	<b>20.66</b>
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>24.10</b>	<b>20.66</b>	<b>20.66</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	extindere constr.	comerciala	industriala	rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		0%	-10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	-2.30	2.07
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>24.10</b>	<b>18.36</b>	<b>22.72</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	<b>51.00</b>	<b>1,000</b>	<b>3,000</b>	<b>900</b>
<i>Ajustare %</i>		-9%	12%	-8%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.41	2.75	-1.65



<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>21.69</b>	<b>21.11</b>	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		<b>8.06</b>	<b>9.89</b>	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		<b>27.1%</b>	<b>38.80%</b>	
<i>Numar ajustari</i>		<b>2</b>	<b>3</b>	
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>21.00</b>			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>	<b>94.83</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>1071</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>4,836</b>			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele 1 și 2 pentru oferta cu -15% marja de negociere , iar comparabila 3 cu 10%
- Localizare :
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Acces:
  - S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 2 cu 10%, deoarece au acces direct.
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
  - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
  - S-a ajustat comparabila 2 negativ cu 10% cu destinație industrială și comparabila 3 pozitiv cu 10% , deoarece are destinație rezidențială;
- Suprafața:
  - S-au aplicat ajustări negative de 9% comparabilei 1, de 8 % comparabilei 2(suprafețe foarte bune), și o ajustare pozitivă de 12% comparabilei 3(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 26,20 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 3 vom alege valoarea de 94,83 lei/mp(21 euro/mp)

$$Vt = 51 \text{ mp} \times 94,83 \text{ lei/mp} = 4.836,33 \text{ lei}$$

$$Vt = 51 \text{ mp} \times 21 \text{ euro/mp} = 1.071 \text{ euro}$$

$$\boxed{Vt = 4.836 \text{ lei sau } 1.071 \text{ euro}}$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

$V_t = 4.836 \text{ lei sau } 1.071 \text{ euro}$

**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 adekvată și relevantă cale pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie sustinută de setul de informații utilizat.

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

Abordarea	prin piata	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/tranzactii	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 adekvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

**Valoarea de piață în premsa utilizării existente estimată la data de 22.02.2017** pentru proprietatea imobiliară teren intravilan în suprafață de 51 mp- situată în str. Traian Vuia, nr. 2D, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

$V_t = 4.836 \text{ lei sau } 1.071 \text{ euro}$

(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 schimbată 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.*

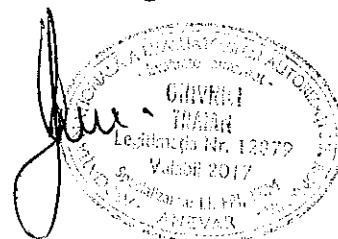
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### **6.2. Opinia evaluatorului**

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

**Evaluitorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.**

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





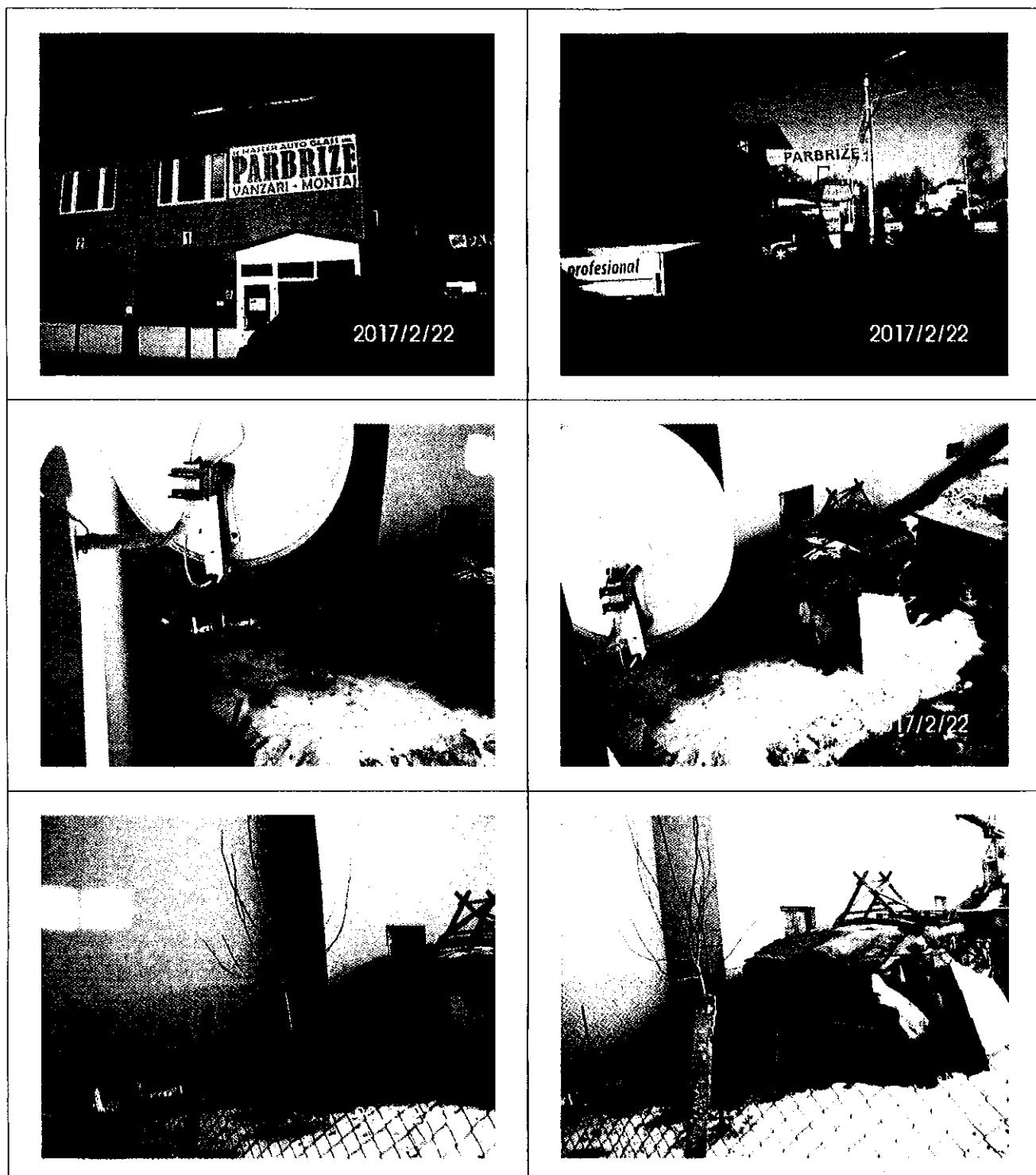
# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**Str. Traian Vuia, nr. 2D,  
Mun. Suceava, jud. Suceava  
Teren – 51 mp (p.c. 46554)**





## **ANEXA 2**

**DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII**





Приложение № 1 к договору № 0230-212696, заключенному между сторонами в г. Краснодаре 15.07.2014 г.

NOTA PIRE

privind suportul sprijinirii și a enigiei fizice licitație publică, în cadrul căreia se va stabili prețul de vânzare și se va stabili termenul de livrare, în conformitate cu legile naționale și internaționale.

## Consiliul Local al municipiului Suceava;

Astăzi la vedere Repertoriul de motive a Primarului municipiului București înregistrată nr. 2643/20.01.2017, Raportul Statutului Patrimoniu înregistrat b. m. 1613/01.01.2017 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

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

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

IVYTA RÄÄTTI

**Art.1. (1)** Se aproba acordarea dreptului de suprafață fără licitație publică asupra unei parcele de teren (solicitant SC Master Auto Glass SRL) în suprafață de 51 mp, (pe 46554) situată în Suceava, str. Traian Vuia nr.2D, teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii clădirii C1 și obținere autorizație de construire.

(2) Dicțional de emisie se acordă pe o perioadă de 10 ani cu posibilitate de

**Art. 2.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la indeplinire de Primarul municipiului

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Contrasemnează  
Secretar municipiu  
**Jr. IOAN CHITAC**

Nr. 15 din 26 ianuarie 2017



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 36896 din 22/11/2016

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1719 din 22.11.2016

**În scopul:** Drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 51 mp teren, în vederea extinderii clădirii notată pe planul cadastral cu C1 și obținere autorizație de construire.

Ca urmare a cererii adresate de	<b>S.C. "MASTER AUTO GLASS" S.R.L.</b>				
cu domiciliul	<b>SUCEAVA</b>	municipiu			
satul	sectorul	<b>SUCEAVA</b>			
strada	nr. 2D	bl.	sc.	et.	ap.
efon/fax	e-mail				
înregistrată la nr.	<b>36896</b>	din	<b>22/11/2016</b>		
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul	<b>SUCEAVA</b>				
municipiu	<b>SUCEAVA</b>	satul			
strada	Traian Vuia	sectorul	cod poștal		
et.	nr. 2D	bl.	sc.	se	
ap.	sau identificat prin CF	<b>30928</b>			
TOP:	<b>30928</b>				

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. /  
faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **SUCEAVA**  
nr. **155, 300** / **1999, 2009**  
în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
epublicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul, în suprafața de 51 mp, identic cu p.c. nr. 46554, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Traian Vuia nr. 2D, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat și este adiacent clădirii notată pe planul cadastral cu C1, proprietatea S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L. conform extras C.E. pentru informare nr. 30928 din 21.11.2016.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: curți, construcții Destinația stabilită prin P.U.G.(U.T.R. 16): zona unitati industriale și depozite



**3. REGIMUL JURIDIC**

Lucările de extindere cu 51 mp a clădirii notate pe planul cadastral cu C1, se pot realiza numai dacă se aproba în Consiliul Local al municipiului Suceava drept de suprafață fără licitație publică a suprafetei de 51 mp teren.

Anterior obținerii dreptului de suprafață, terenul va fi inserat în carte funciară, conform art. 1 pct. 23 din Ordonanța de Urgență nr. 214 din 4.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucărilor de construcții.

Cheltuielile pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a întabularii în carte funciară vor fi suportate de solicitant. Acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investite pentru întocmirea documentației, în cazul în care dreptul de suprafață nu va fi aprobat în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucărilor de construcții, republicată: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, 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 concesionare a terenului."

Documentația tehnică necesară obținerii autorizației de construire pentru extinderea clădirii C1 pe suprafața de 51 mp, va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucărilor de construcții și va respecta indicațiile expertizei tehnice. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Nu vor fi afectate rezistența și stabilitatea construcției.

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

Drept de suprafață fără licitație publică a suprafetei de 51 mp teren, în vederea extinderii clădirii notată pe planul cadastral cu C1 și obținere autorizație de construire.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desfîntare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.****4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucărilor de construcții – de construire/de desfîntare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agentia pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivelor Consiliului 85/337/CEE (Directiva EEA) 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 mediu 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/CE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunării documentației pentru autorizarea executării lucărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competență pentru protecția mediului stabileste 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 competență 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 adecvata. 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 competență pentru protecția mediului stabileste necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autoritatii administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucărilor de construcții.

În ceea ce privește, după emisarea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul menține la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autoritatii administrației publice competente.





**5. CEREREA DE EMISSIE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCRE/DESENITARE** va fi făsoțită 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 și acestora:

- Hotărare de Consiliul Local privind dreptul de suprafață fără licitație publică a suprafetei de 51 mp teren în vederea extinderii clădirii notată pe planul cadastral cu C1
- Inspectoratul de Stat în Construcții
- expertiza tehnică
- aviz P.S.I.

d.4) studii de specialitate:

- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi
- extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.I.; se va avea ca suport ortofotoplanul, pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul în cauză, precum și cele vecine
- contract cu drept de suprafață pentru teren
- acordul Bancii Transilvania SA Cluj

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,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Bejenar

nr. 46590

Achitat taxa de: 5.00 lei, conform Chitanței seria  
din 22.11.2016

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

SFF SERVICIU

Xenia Voda

INTOCMITE,

Horiață Ilieana





În conformitate cu prevederile Legii nr. 56/1991 privind autorizarea executării lucrarilor 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,**

**VICEPRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ŞEF**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.





126929

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30928 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr.	53229
Ziua	21
Luna	11
Anul	2016

ANCP

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

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11505  
Nr. cadastral vechi:5049

Adresat: Loc. Suceava, Str Traian Vuia, Nr. 2 D, Jud. Suceava

Nr. Nr cadastral	Nr. Nr.	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	30928	Urm acte: 1.035 Masurata: 1.035	Construcția C1 înscrisă în CF 30928-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13440 / 04/06/2009</b> Act Notarial nr. 2437, din 01/06/2009 emis de BNP ILIE VALERIANA; B4 Intabulară, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota: [actuala 1/1] 1) SC "MASTER AUTO GLASS" SRL, CU SEDIUL IN SUCCEAVA, STR. TRAIAN VUIA	A1
<b>2181 / 20/01/2016</b> Act Notarial nr. contract de ipotecă nr. 138, din 19/01/2016 emis de BIN Lostun Ion; B8 [se notează interdicțiile de grevare, întrainare, închiriere, dezmembrare, construire și demolare] 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ , CIF:14013396, Sucursala Suceava	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>2181 / 20/01/2016</b> Act Notarial nr. contract de ipotecă nr. 138, din 19/01/2016 emis de BIN Lostun Ion; C4 Intabulară, drept de IPOTECA, Valoare:350009 și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ , CIF:14013396, Sucursala Suceava OBSEVAȚII: 350	A1

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

Pagina 4 din 16





Carte Funciară Nr. 30928 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

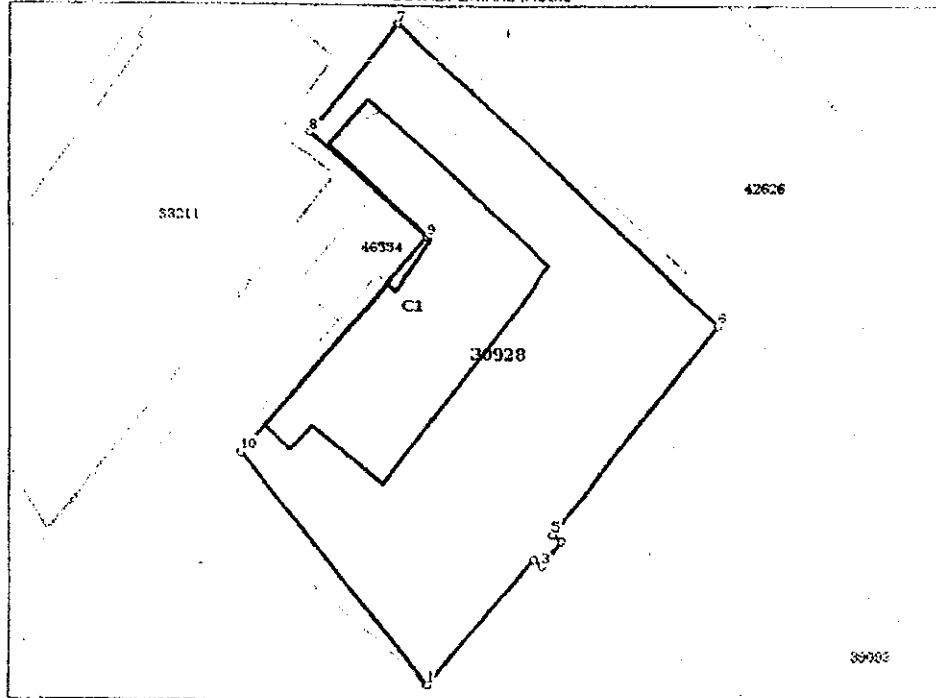
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafață măsurată (mp)*	Observații / Referințe
30928	1.035	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL





*Succes*

Carte Funciară Nr. 30928 Comuna Vâlcele/Municipiu Giurgău

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i+ (m)
8	9	13.014
9	10	23.774
10	1	24.557

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin suscepțibile de orice modificare, și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achită tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.77080/21-11-2016 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:

21-11-2016

Data elaborării:

22-11-2016

Asistent Registrator,

Vasilescu Ionela

(semnătură)

Referent

RODICA

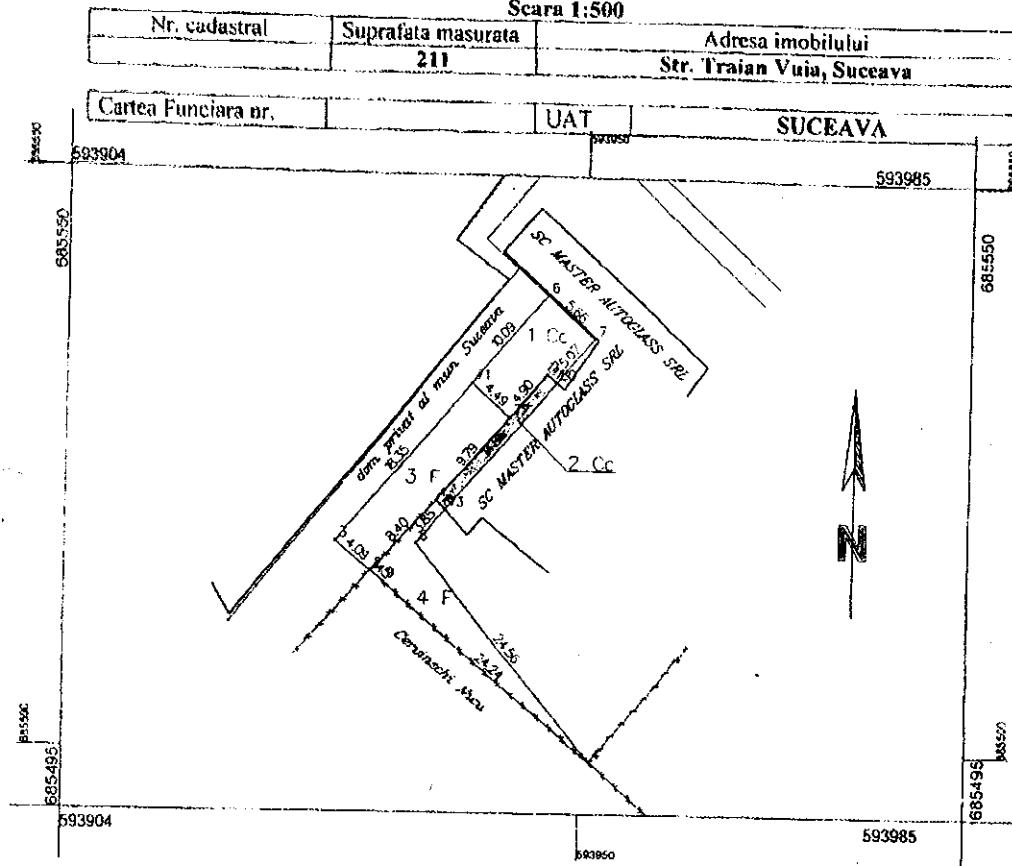
(semnătură)





## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Menjuri
1	Cc	51	23210	Teren liber
2	Cc	17		Ocupat de construcție
3	F	79		Teren liber
4	F	64		Teren împrejmuit
<b>TOTAL:</b>		<b>211</b>		

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Menjuri
				CERTIFICAT DE AUTORIZARE
<b>TOTAL:</b>				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție: ...STEREO 70...				
Pet.	E (m)	N (m)	Data	
2	593931.169	685515.575	16.10.2010	
3	593927.966	685518.113	Nr. 000715.10 2010	
9	593932.303	685514.678	GHEORGHE	
8	593935.171	685517.984	CATOPODIA	
4	593950.888	685499.116	Sectoare	
13	593937.690	685520.889	GEORGHE	
6	593946.501	685539.683	Sectoare	
7	593950.748	685535.944	GEORGHE	
71	593939.922	685532.027	Sectoare	
Se confirmă introducerea în bază de date și suprafața din măsurători				
Recepționat:				
Nume, Prenume, semnătura și data				

Suprafața totală măsurată = 211 mp  
Suprafața din act = 211 mp

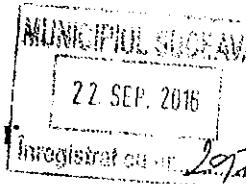




29748.2016.000

*Domnule Primar*  
*Marici Iosif*  
*Dr. Bogdanovici*

Domnule Primar



Subsemnatul Marici Iosif cu domiciliul stabil in Suceava str.Marasesti nr.62 Administrator al SC Master Auto Glass Srl. din Suceava str.Traian Vuia nr .2D vis a vis de MOPAN tel 0745659441 solicit aprobarea concesionarii parcelei de 51 mp conform schitei cadastrale, situata la aceeasi adresa cu societatea noastra mai precis in spatele cladirii fara acces la strada .

Aceasta parcela imi este necesara pentru extindere utilitati si detin pentru aceasta certificat de urbanism.

Data

22.09.2016

Semnatura

