



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Muncii nr.5, pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr. 16 din blocul 88

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 14739 din 26.05.2014, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 14739 din 26.05.2014, 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,

În conformitate cu prevederile HCL nr. 267/30.09.2004 privind stabilirea modului de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava;

Potrivit HCL nr. 85 din 27.03.2014 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Muncii nr. 5, pentru amenajare trepte acces la apartamentul nr.16 din blocul 88;

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:

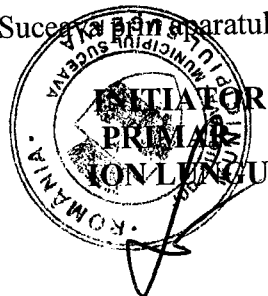
Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 2 mp (p.c. 43129) situat în Suceava, str. Muncii nr. 5, pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr.16 din blocul 88, în vederea schimbării destinației spațiului de locuit în sediu asociație de proprietari.

Art. 2. Se aprobă caietul de sarcini în vederea concesionării parcelei de teren precizate la art. 1.

Art. 3. Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 80 euro respectiv 357 lei pentru parcela de teren în suprafață de 2 mp situată în Suceava str. Muncii nr.5, bl.88, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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





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. 473 din 26.03.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 85 din 27.03.2014 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Muncii nr. 5, pentru amenajare trepte acces la apartamentul nr.16 din blocul 88, 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 concesiunii.

În baza acestui raport consider legal și oportun stabilirea prețului concesiunii la nivelul sumei 80 euro respectiv 357 lei pentru parcela de teren în suprafață de 2 mp situată în Suceava str. Muncii nr.5, bl.88, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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



PRIMAR
ION ZENGIU



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. 1473 din 28.08.2014

RAPORT al serviciului de specialitate



Având în vedere faptul că prin HCL nr. 85 din 27.03.2014 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Muncii nr. 5, pentru amenajare trepte acces la apartamentul nr.16 din blocul 88, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 80 euro respectiv 357 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată, cap.II, art.17 "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește de către Consiliul Local, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(3) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea rapoartelor de evaluare vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

Față de cele prezentate mai sus, considerăm legală și oportună concesionarea parcelei de teren solicitate.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JIȚARIUC

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

Nr. din

CAIET DE SARCINI

privind **concesionarea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava str. Muncii nr.5, bl. 88, sc.A, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava**

A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Muncii nr. 5, bl. 88, sc.A, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 2 mp (p.c. 43129) se concesionează pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr.16 din blocul 88, în vederea schimbării destinației spațiului de locuit în sediu asociație de proprietari, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 885 din 05.11.2013 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

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: viran

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 8): zonă predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri- „L.I

B. Durata concesiunii

1. Parcela nominalizată mai sus se concesionează pe o durată de 49 ani din momentul semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii 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 concesiunii și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concedent privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul concesiunii

Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

D. Investiții pe care concesionarul 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 concesiunii este de 80 euro respectiv 357 lei cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

2. Redevența va fi achitată la data semnării contractului de concesiune la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

F. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării concesiunii va fi următoarea:

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

b) **bunuri de preluare** – cele care la expirarea contractului de concesiune vor reveni concedentului, 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 concesionarului și vor fi utilizate de către acesta pe durata concesiunii;

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

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

G. Obligații privind protecția mediului

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

2. Concesionarul 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 concesiune.

H. Încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

La expirarea contractului de concesiune, bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, precum și cele ce au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, 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 concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului.

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

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, 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 concesiunii nu se percep daune.

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

I. Răspunderea contractuală

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

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

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

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

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

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

J. Controlul

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

K. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, 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 concesiune.
2. După concesionare, 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 concesionar.
5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe concesionar.
6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.
7. Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii 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 concesiune.

PRIMAR
Ion Lungu



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

- ◆ 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)

ROMCONTROL[®] S.A.



— INDEPENDENT SURVEYORS —

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

RAPORT DE EVALUARE privind „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 2 MP”

- **Apartinând:** **MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru concesionare Antoce Viorica**
- **Amplasament:** **jud. Suceava, mun. Suceava, str. Muncii, nr.5
bl. 88, sc. A, ap. 16**

ŞEF AGENŢIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EXPERT EVALUATOR
Ing. Traian Ghivnici



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

SUCEAVA
Aprilie 2014

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



RAPORT DE EVALUARE

privind
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 2 MP”

- **Aparținând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**
Pentru concesionare Antocea Viorica
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Muncii, nr.5**
bl. 88, sc. A, ap. 16

RESPONSABIL LUCRARE,
EXPERT EVALUATOR,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Aprilie 2014





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
- 4.3. Premisele evaluării și clauze 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 I.V.S. – 2011, 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 GE și GME) și recomandările Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (UNEAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,
Expert evaluator,
Ing. Ghivnici Traian**



18.04.2014





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN DE 2 MP”

- **Aparținând:** MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru concesionare Antocea Viorica
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, str. Muncii, nr.5
bl. 88, sc. A, ap. 16

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan - curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Muncii, nr.5, bl. 88,
sc. A, ap.16.
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea
concesionării fără licitație publică
Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
Tipul valorii : valoarea de piață în conformitate cu standardele UNEAR
Evaluator : S.C. ROMCONTROL S.A. București
Beneficiar-destinatar: PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
Data evaluării : 18.04.2014
Data inspecției : 17.04.2014
Data raportului : Aprilie 2014
Curs valutar: 1 euro = 4,4607 lei (18.04.2014)

Situația proprietății la data evaluării: terenul intravilan în suprafață de 2 mp – nr. cad:43129, al CF NR.43129 UAT Suceava aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul capitolelor 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipozezele 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 Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2011 publicate de către IVSC.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 2 mp este de:

$V_p = 357 \text{ LEI sau } 80 \text{ EURO}$ (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

RESPONSABIL LUCRARE,

**Expert evaluator,
Ing. Ghivnici Traian**

Aprilie 2014

Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

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

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din „TEREN INTRAVILAN – CURȚI - CONSTRUCȚII” în suprafață de 2 mp, situat în județul Suceava, municipiul Suceava, Str. Muncii, nr.5, bl. 88, sc. A, ap.16, ce a fost aprobat pentru concesiune fără licitație publică doamnei Antocea Viorica prin HCL NR.85/27.03.2014

Raportul de evaluare a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii.

Valoarea de piață: (definiție conf. IVS – ediția 2011-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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: 18.04.2014

Data inspecției: 17.04.2014

Data raportului: Aprilie 2014

Cursul valutar: 1 euro = 4,4607 lei (18.04.2014)

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 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1
București

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

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 UNEAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2011 publicate de către IVSC; Recomandările și metodologiile IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

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 situat în str. Muncii, nr.5, bl.88, din municipiul Suceava, jud. Suceava, în suprafață de 2 mp, este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava, conform extras de CF 43129 și aprobat a fi concesionat fără licitație publică d-nei Antocea Viorica prin HCL nr. 85 din 27 martie 2014.**

Suprafața de 2 mp are nr. CAD: 43129 cu CF nr. 43129 UAT Suceava cu încheiere nr.2960/27.01.2014.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copia Extras de carte funciară pentru informare nr.43129 UAT Suceava cu încheiere nr. 2960/27.01.2014.
- Copie plan de amplasament și delimitare al imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr.886/05.11.2013
- Copie HCL nr.85/27.03.2014

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul în suprafață de 2 mp este situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Muncii, nr.5, bl.88.

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 2 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, pe str. Muncii, nr. 5 în cartierul Burdujeni, zona Cuza Vodă 2. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Biserica Sf. Andrei
- Spații comerciale și de prestări servicii
- Sedii de bănci
- Piața Agroalimentară
- Cabinete medicale individuale

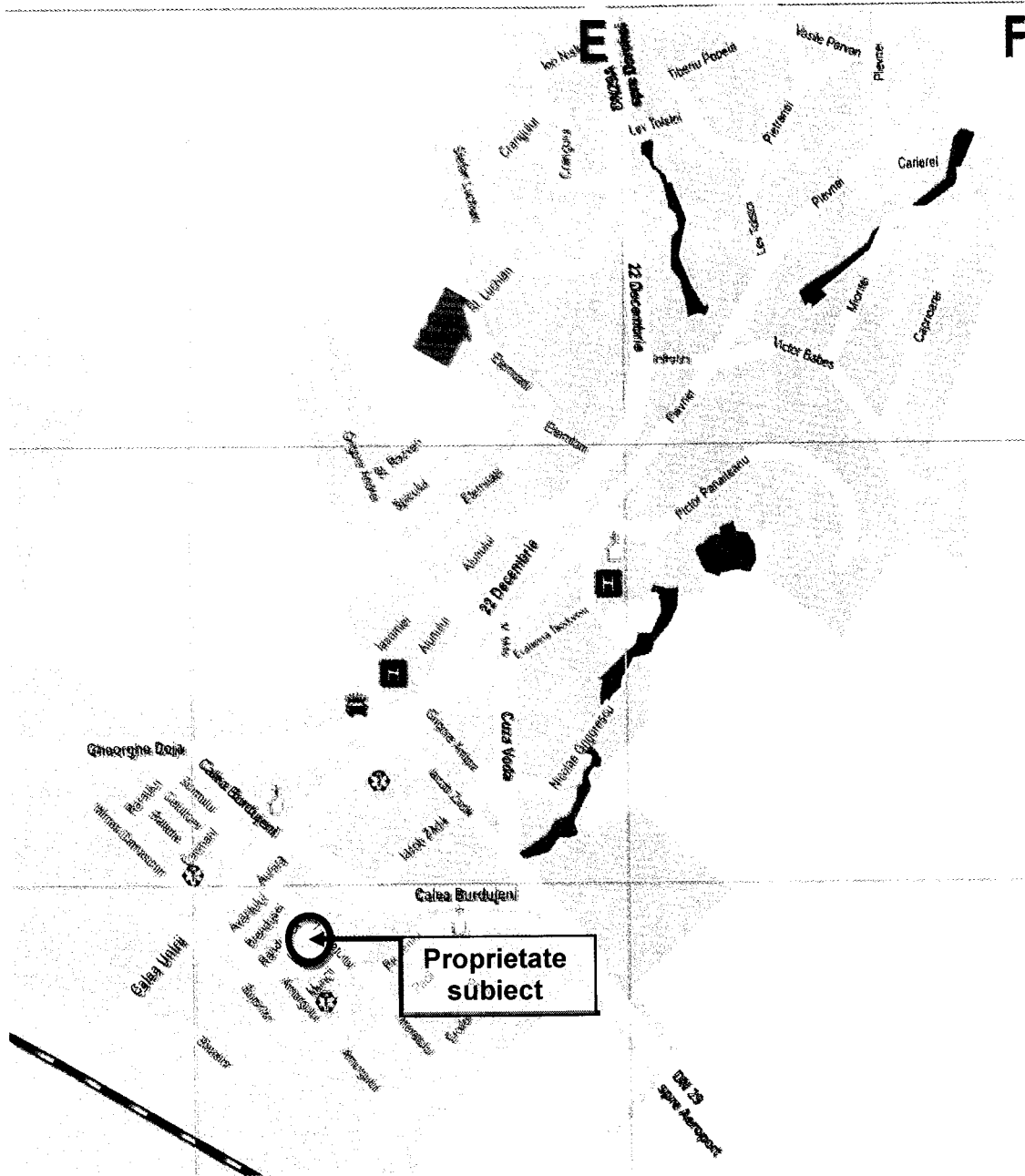
Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S-V - bl.88, sc. A, ap. 16
- La N-V - domeniul privat al mun. Suceava





Lotul de teren respectiv are utilitățile la limita proprietății.
 Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din aleea pietonală.
 Teren are forma regulată plană cu destinație curți-construcții .





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: $178 \div 223$ lei/mp (40 -50 euro/mp).

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

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 construcții (acces din exterior la ap.16)..





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 edilitară – DA
- _ utilizare comerciala, birouri – NU

Practic, ținând cont de tipul proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară edilitară.

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 Internațional de Evaluare IVS 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de Standardul Internațional de Evaluare IVS – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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

- *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) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava, și conform HCL Nr.85 din 27.03.2014 este aprobat a fi concesionat fără licitație publică d-nei Antocea Viorica.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Premise și clauze speciale

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a terenului respectiv.*
- ▶ *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.*
- ▶ *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 ofertate 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 178 și 223 lei/mp (40 - 50 euro/mp) pentru loturi de 500 ÷ 2.200 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 corecții (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

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava
Burdujeni in zona Torino 43 euro/mp

ID:183CA data: 10-02-2014
52 000 €

CARACTERISTICI

- »suprafata teren 1200 mp
- »la sosea
- »constructii pe teren

UTILITATI

- »apa
- »canalizare
- »gaz
- »curent
- »acces auto
- »acces TIR

ALTE INFORMATII

Teren intravilan pretabil constructii de orice fel. LA SOSEA. Intabulat.

CONTACTEAZA-NE LA:

imostar

Judet:**Suceava**

adresa:**str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**

<http://www.ziarulimobiliar.ro>

COMPARABILA T2

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava
Burdujeni in zona Gh. Doja

ID:18234 data: 06-03-2014
25 000 €
50 €/mp

CARACTERISTICI

- »suprafata teren 500 mp
- »front stradal 32 m

UTILITATI

- »apa
- »canalizare
- »gaz
- »curent
- »acces auto

ALTE INFORMATII

Teren intravilan pretabil constructie de casa/vila. Intre case/vile. Intabulat.

CONTACTEAZA-NE LA:

imostar

Judet:**Suceava**

adresa:**str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**

<http://www.ziarulimobiliar.ro>



**COMPARABILA T3**

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:1D7E data: 18-03-2014

Burdujeni in zona Laniste 3

88 000 €

40 €/mp

CARACTERISTICI

- »suprafata teren 2200 mp
- »front stradal 42 m
- »lungime 52 m
- »la sosea

UTILITATI

- »apa
- »canalizare
- »gaz
- »curent
- »fosa septica
- »cablu TV
- »telefon
- »acces auto

ALTE INFORMATII

Terenul este la strada zona Laniste si este si parcelabil.

CONTACTEAZA-NE LA:**imostar**

Judet:Suceava

adresa:str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0723336720

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.4607		
Tipul de comparatie	Teren de evaluat	1	2	3
	2.00	1,200	500	2,200
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	43	50	40
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Corecție marja negociere %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-4.3	-5	-4
PREȚ (EURO/mp)		38.70	45.00	36.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		38.70	45.00	36.00
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		38.70	45.00	36.00





<i>Conditii de vanzare</i>	HCL 85/2014	independent	independent	independent
<i>Corecție %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Corectie (Euro)</i>		-3.87	-4.5	-3.6
<i>PRET (EURO/mp)</i>		34.83	40.50	32.40
<i>Condițiile pieței</i>	apr.2014	feb.2014	mar.2014	mar.2014
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		38.70	45.00	36.00
<i>Localizare</i>	Cuza Voda 2 str.Muncii	Zona Torino	Zona Gh. Doja	Zona Laniste 3
<i>Corecție %</i>		0%	5%	10%
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	2.25	3.60
PRET CORECTAT (EURO/mp)		38.70	47.25	39.60
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Corecție %</i>		-5%	-5%	-5%
<i>Corectie (Euro)</i>		-1.94	-2.25	-1.80
PRET CORECTAT (EURO/mp)		36.77	45.00	37.80
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	complete	complete	complete	complete
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		36.77	45.00	37.80
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0	0	0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		36.77	45.00	37.80
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	acces ap.16	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<i>Corecție %</i>		-5%	-5%	-5%
<i>Corectie (Euro)</i>		-1.94	-2.25	-1.80
PRET CORECTAT (EURO/mp)		34.83	42.75	36.00
<i>Suprafata (mp)</i>	2.00	1,200	500	2,200
<i>Corecție %</i>		12%	-6%	14%
<i>Corectie (Euro)</i>		4.64	-2.70	5.04
PRET CORECTAT (EURO/mp)		39.47	38.5	41.04
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>		12.38	38.5	15.84
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>		32.0%	38.5%	44.00%
<i>Numar corectii</i>		3		4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	40.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	178.43			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	80			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	357			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 31 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 2 vom alege valoarea de 178,43 lei/mp (40 euro/mp)

$$V_t = 2 \text{ mp} \times 178,43 \text{ lei/mp} = 356,86 \text{ lei}$$

$$V_t = 2 \text{ mp} \times 40 \text{ euro/mp} = 80 \text{ euro}$$

$$V_t = 357 \text{ lei sau } 80 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **357 lei** sau **80 euro** (comparația directă).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (18.04.2014).

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.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 18.04.2014 pentru *proprietatea imobiliară – teren 2 mp* - situată în Str. Muncii, nr.5, bl. 88, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de comparația directă :

V = 357 lei sau 80 euro	<i>(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)</i>
--	--

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Valoarea de piață - conf. IVS –Cadrul general: *”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.

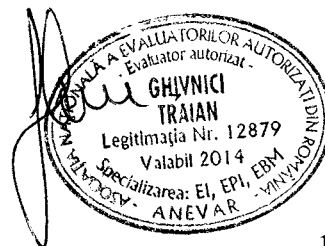
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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.

**EXPERT EVALUATOR,
Ing. Ghivnici Traian**





ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





Str. Muncii, nr. 5, bl. 88, sc. A
Mun. Suceava, jud. Suceava
p. c. 43129





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

**privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren
proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Muncii nr.5,
pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr. 16 din blocul 88**

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 8248/21.03.2014, Raportul Serviciului patrimoniu înregistrat la nr. 8249/21.03.2014, Raportul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren (solicitant Antocea Viorica) în suprafață de 2 mp (p.c. 43129) situată în Suceava, str. Muncii nr. 5, pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr.16 din blocul 88, în vederea schimbării destinației spațiului de locuit în sediu asociație de proprietari.

Art. 2. Parcela de teren menționată mai sus se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOVȘCHI**

**Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC**

Nr. 85 din 27 martie 2014



Ana Iucaru
Carmen

hoareceta 33
Bunduleju

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

Dosarul nr. 2960/23-01-2014

INCHEIERE Nr. 2960

REGISTRATOR Savu Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Ivascu Marinela-Carmen

Asupra cererii introduse de ANDRONIC MIHAI privind Rectificare, si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. 2960-Plan de situatie/20-01-2014 emis de PFA Mihai Andronic;
Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completari ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata; pentru serviciul cu codul 255,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 43129, inscris in cartea fundiara 43129 UAT Suceava avand proprietarii Municipiul Suceava in cota de 1/1 de sub B.1;
- se mozioneaza repositionarea imobilului in suprafata de 2 mp. in baza planului de situatie, sub B.2 din cartea fundiara 43129 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:
Andronic Mihai.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se inscrie in cartea fundiara si se solutioneaza de catre registratorul-sof.

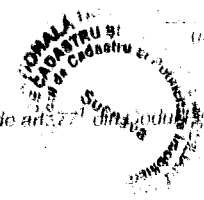
data solutionării,
Solutionata
la data de:
23-01-2014
data eliberării,
23-01-2014

Registrator,
Savu Aurora

Asistent-registrator,
Ivascu Marinela-Carmen

Referent,

(Handwritten signatures of Savu Aurora and Ivascu Marinela-Carmen)



* Cu prezenta act, altm. termenul este calculat incepand de la data depunerii actului de plata a impozitului prevazut de art. 77



ANCFI

ANULAREA SI REINNOIEREA
 REGISTRULUI PUBLIC
 AL TERENURILOR SI IMOBILITATILOR

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	2960
Zona	23
Luna	01
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Suceava, Strada Muncii, nr. 5

Nr. cart	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
AI	4/1020	Din arhe: 2; Masurata: 2	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
43129 / 001 / 02 / 2013 Act administrativ nr. hotărâre nr. 3, din 26.01.2006, emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, hotărâre nr. 308 din 28-11-2013 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; 100 Intravilan, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 II. MUNICIPIUL SUCEAVA, CDR 4244712, domeniul privat	AI

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NR01 SUAVN01	

Anexa Nr. 1 la Partea I

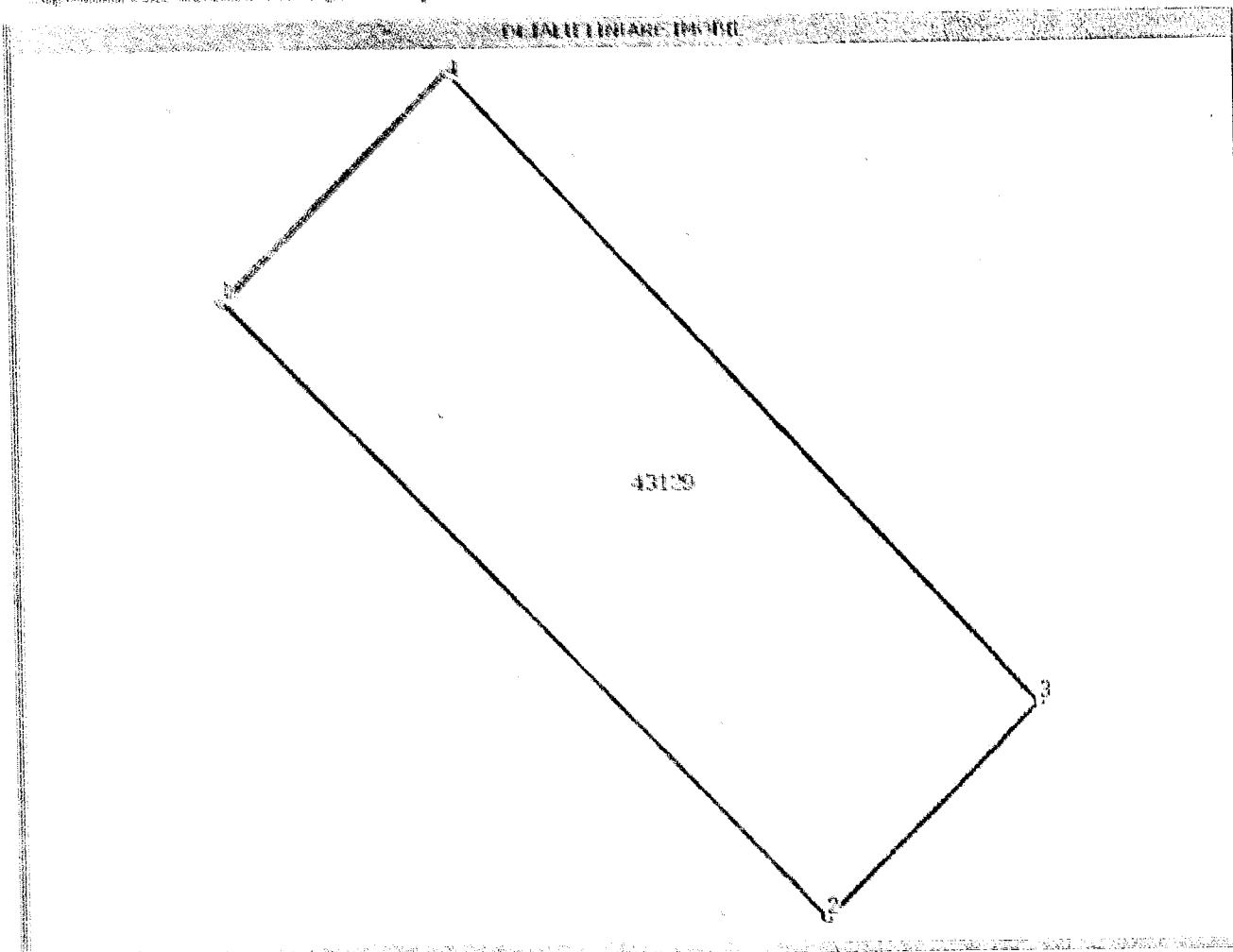
TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Municipiului, nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
43129	2	

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIILE LINIARE IMITATE



Date referitoare la teren

Nr. cart. de folosinta	Categoria teren	Intra vila	Suprafata (mp)	Nr. tacla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti	DA	Din act: - Masurata: 2	-	-	-	LIMITA PARTIAL CONSTRUCTIE

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	2,5
2	3	0,9
3	4	2,6
4	1	1,0

* * Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

** * Distanta dintre puncte este furnizata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

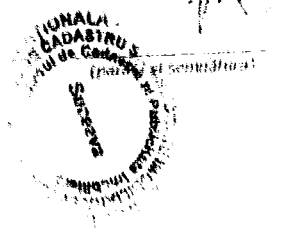
Certific că prezentul extras corespunde integral cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat sumă de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 255,

Data solicitării,
23/04/2014

Asistent-Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU

Referent,

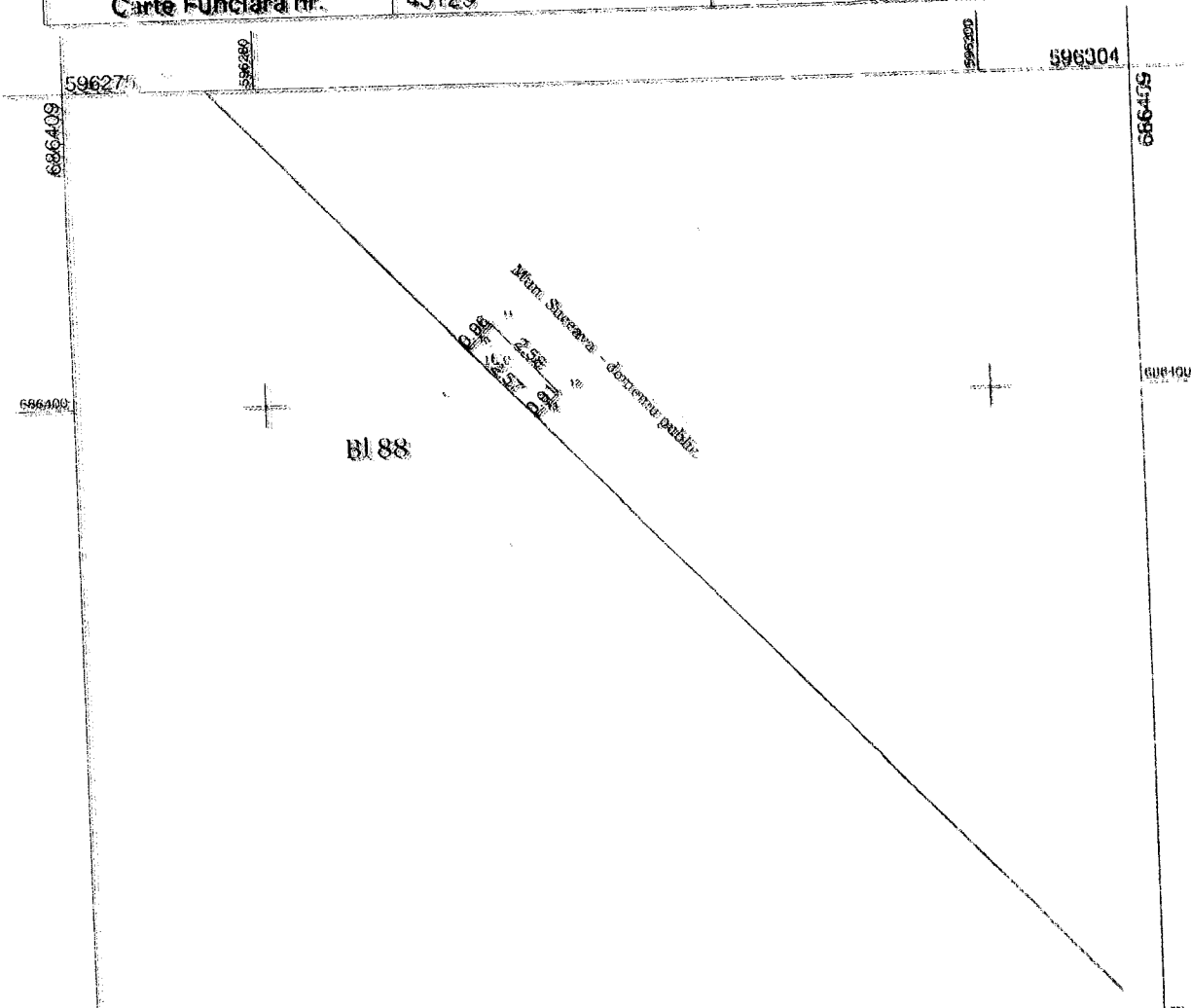
Data eliberării,
23/04/2014



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

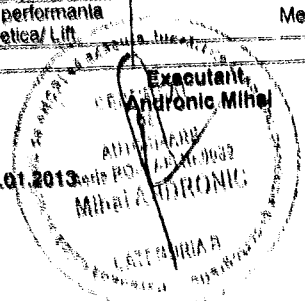
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
43129	2 mp	intravilan cartier Burdujeni, Str. Muncii nr. 5. Mun. Suceava, Jud. Suceava	
Carte Funciara nr.	43129	UAT	Suceava



A. Date referitoare la teren						
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafata din măsuratori (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
596275		Cc	2	180	596304 Limita parțială construcție	
Total			2			

B. Date referitoare la construcții						
Cod constr.	Suprafata construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Certificat performanță energetică/ Lift	Mențiuni		
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecție: stereo 1970						
Pct.	N (m)	E (m)				
10	686401.391	596285.631				
11	686402.066	596286.314				
12	686400.18	596288.074				
13	686399.547	596287.421				
Suprafata totală măsurată = 2 mp Suprafata din acte = 2 mp						



Se confirmă suprafața din măsuratori și introducerea imobilului în baza de date

Șerbanuta, Romania
 Serviciu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Municipiul Suceava
 Funcționar: PINTILIE IONEL
 CONSILIER

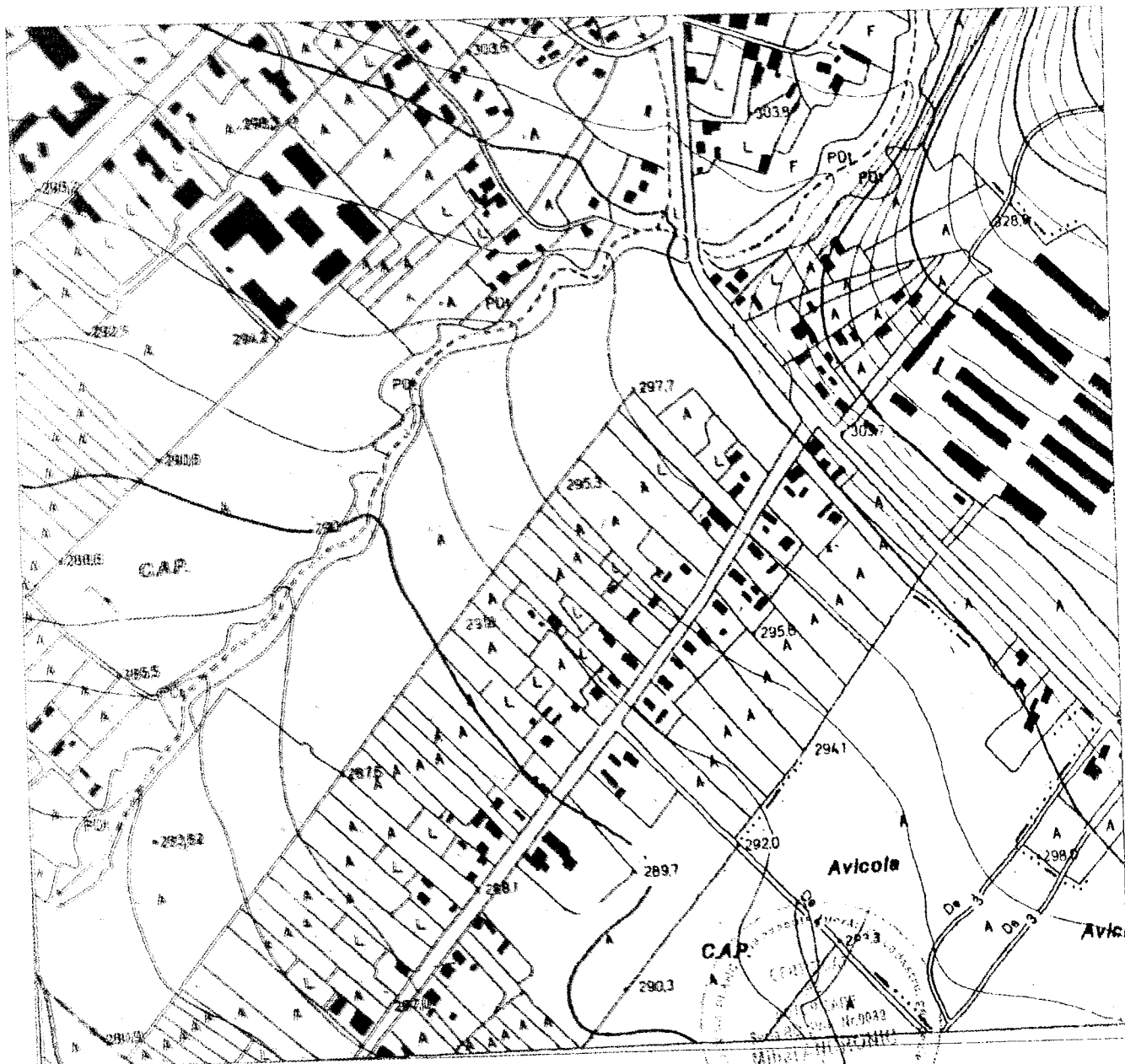
29/06/2014

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

TRAPEZUL:
PROPRIETAR:
IMOBIL

L-35-5-D-c-3-IV
Municipiul Suceava – domeniul privat
43129



Nr. 28756 din 22/10/2013

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 885 din 05 noiembrie 2013

În scopul: concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 2,00 mp teren pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr. 16 si obtinere autorizatie de construire pentru schimbarea destinației spațiului de locuit în sediu asociație de proprietari, creare gol de ușă, realizare podest și trepte de acces

Ca urmare a cererii adresate de ANTOCE VIORICA
cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Str. Muncii nr. 5 bl. 88 sc. A et. P ap. 16
fon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 28756 din 22/10/2013

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ SUCEAVA
municipiul SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Str. Muncii nr. 5 bl. 88 sc. A
et. P ap. _____ sau identificat prin CF _____
TOP: _____

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, publicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 2,00 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 44.78/1013 situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Muncii nr. 5, bloc 88 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.
Apartamentul nr. 16 din blocul de locuințe 88, scara A, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Muncii nr. 5, este proprietatea d-nei Antocea Viorica conform eve nr. 30542/1991.
Pentru acest apartament există Contractul de închiriere nr. 311/17.06.2013, înregistrat la Administrația Finanțelor Publice Suceava sub nr. 59061/18.06.2013, încheiat între Antocea Viorica, în calitate de proprietar, și Asociația de Proprietari nr. 33, în calitate de chiriaș.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: viran
Destinația stabilită prin PUG (UTR 8): zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - "L.I." - locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri
Funcțiuni complementare admise ale zone: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire

REGIMUL TEHNIC

Pentru amenajarea treptelor de acces, în suprafața de 2,00 mp la apartamentul nr. 16 situat pe str. Muncii nr. 5, bl. 88, scara A, este necesar ca amplasamentul propus să fie aprobat în Consiliul Local al municipiului Suceava pentru concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 2,00 mp teren. Anterior concesionarii terenul va fi înscris în cartea funciara, conform art. 1 pct. 23 din Ordonanța de Urgență nr. 214 din 4.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Cheltuielile pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a intabularii în cartea funciara vor fi suportate de solicitant. Aceștia nu vor avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru întocmirea documentației, în cazul în care concesionarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al municipiului Suceava. Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor 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."

În vederea obținerii autorizației de construire, solicitantul va obține avizele de amplasament, precum și celelalte avize și acorduri cerute prin prezentul certificat și va prezenta contractul de concesiune asupra terenului și o documentație tehnică întocmită de un proiectant autorizat, care să respecte avizul proiectantului inițial (sau expertiza tehnică). 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:

concesionare fără licitație publică a suprafeței de 2,00 mp teren pentru amenajare trepte de acces la apartamentul nr. 16 și obținere autorizație de construire pentru schimbarea destinației spațiului de locuit în sediu asociație de proprietari, creare gol de ușă, realizare podest și trepte de acces

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

- Hotărâre de Consiliu Local privind aprobarea concesiunii suprafeței de 2,00 mp teren pentru amenajare trepte de acces

- Inspectoratul de Stat în Construcții

- Extras de carte funciară de informare cu înscrierea concesiunii actualizat la zi și extras de plan cadastral actualizat la zi vizat de OCPI Succava

d.4) studii de specialitate:

- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România

- aviz proiectant inițial sau expertiza tehnică

- contract de concesiune pentru teren

- decizia comitetului executiv al asociației de proprietari

- acordul notarial al proprietarilor spațiilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, pașul supus schimbării

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.

PRIMAR,
Ion Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Ciutac

L.S.

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Prelipceanu

chitat taxa de: 5 lei, conform Chitanței seria.

din 5.11.2013

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

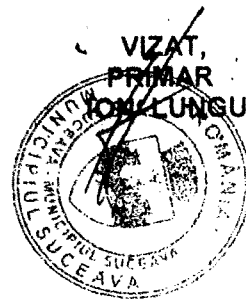
SEF SERVICIU

Xenia Bodor

INTOCMIT,

Hojbotă Lăcrămioara

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCİAR
REGISTRUL AGRICOL

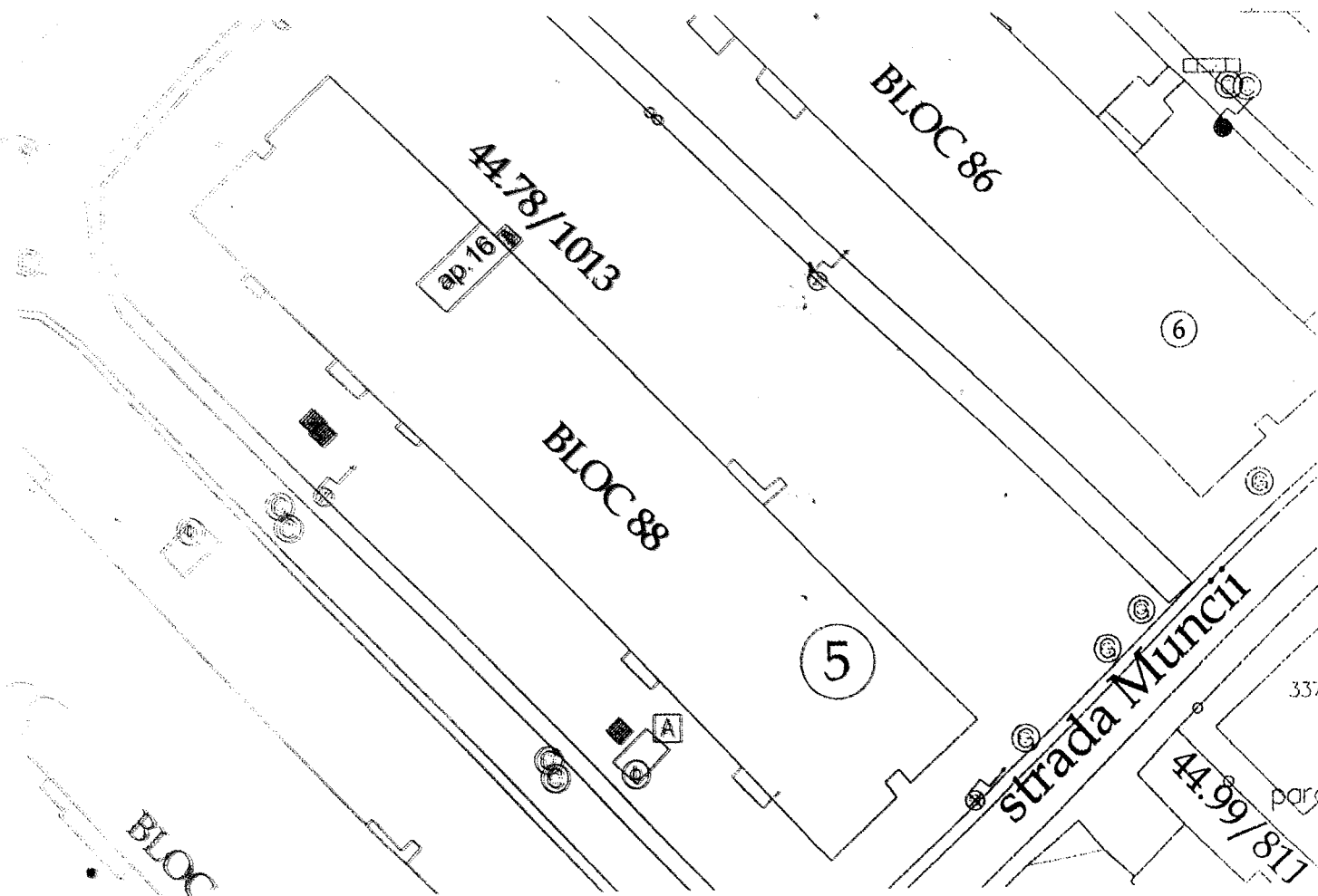


PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: str. Muncii nr. 5, bloc 88, sector 44

Situația juridică a terenului:

Terenul în suprafață de 2 mp., identic cu parcela cadastrală nr. 44.78/1013 este proprietatea municipiului Suceava – domeniul privat.



NOTĂ: Planul de situație a fost solicitat de d-na Antocea Viorica conform cererii nr. 26648/01.10.2013 pentru eliberarea certificatului de urbanism – construcție windfang.

Întocmit: I. Birnicu

Data : 18.10.2013

Șef serviciu: I. Floriștean