



# 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

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

PROIECT

### HOTĂRÂRE

**privind acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Ștefan cel Mare și în str. Calea Unirii, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv societății Telekom România Communications S.A.**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 5243 din 19.02.2015 și raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 5244/19.02.2015 din 19.02.2015 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

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

În baza prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45 al.3 și ale art.121 alin. 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată.

### HOTARASTE:

**Art.1.** (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață totală de 348,38 mp, identificat după cum urmează :

- o parcelă de teren în suprafață de 325 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. \_\_ (suprafața de 91 mp ocupată exclusiv iar suprafața de 234 mp reprezintă cotă parte indiviză de  $\frac{3}{4}$  din suprafața totală construită de 312 mp) ;
- o parcelă de teren în suprafață de 23,38 mp, proprietate privată a municipiului Suceava, teren aferent construcției situată în Suceava, str. Calea Unirii nr.60, bl. 40A, sc.D proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv societății Telekom România Communications S.A.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 10 ani cu drept de prelungire.

**Art. 2.** Se aprobă raportul de evaluare a terenurilor proprietate a municipiului Suceava situate în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. \_\_ și în str. Calea Unirii nr.60, bl.40A, sc.D.

**Art. 3.** Se aprobă indemnizația datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 203.670 lei, respectiv 45.320 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

(2) Plata suprafeței se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Indemnizația anuală este de 4532 euro/an, exclusiv TVA. Sumele anuale se vor plăti în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României la data de **31 mai** a anului pentru care se face plata.

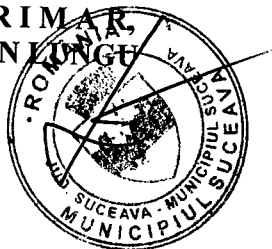
În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, se va utiliza cursul euro la data efectuării plății.

(3) Beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

(4). Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către suprafațiar.

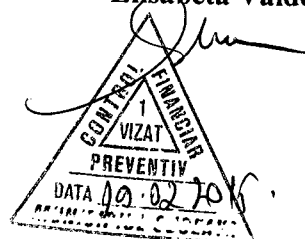
Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INITIATOR  
PRIMAR  
ION LUNGU



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR MUNICIPIU  
JR. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Preventiv Propriu  
Elisabeta Văideanu





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

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 243 din 19.02.2015

### **EXPUNERE DE MOTIVE A PRIMARULUI**

Conform H.C.L. nr.240/21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 33700 din 18.12.2014, Telekom România Communications S.A., cu sediul în București, București, sector 1, Piața Presei Libere, Nr.3-5, Clădirea City Gate, Et. 7-18 din Turnul de Nord, București, Sector 1, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață totală de 348,38 mp, ocupat de construcțiile proprietate a societății.

Prin HCL nr. 348/27.10.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. \_\_ și în str. Calea Unirii nr.60, bl.40A, sc.D, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 3223 lei/an, la care se aplică TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

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

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

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

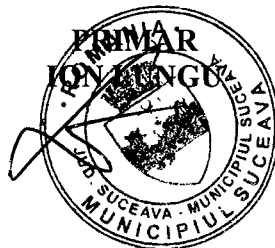
(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialarul se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 348/2005, iar 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, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primaria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 203.670 lei, respectiv 45.320 euro, exclusiv TVA.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății Telekom România Communications S.A., proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 348,38 mp proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Ștefan cel

Mare nr. \_\_ și în str. Calea Unirii nr.60, bl.40A, sc.D, în schimbul unei indemnizații anuale de 20367 lei/an, respectiv 4532 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

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





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 5244 din 19.02.2015



APROB

PRIMAR

ION LUNGU

## RAPORT

### al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 33700 din 18.12.2014, Telekom România Communications S.A., cu sediul în București, București, sector 1, Piața Presei Libere, Nr.3-5, Clădirea City Gate, Et. 7-18 din Turnul de Nord, București, Sector 1, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață totală de 348,38 mp, ocupat de construcțiile proprietate a societății.

Prin HCL nr.240/21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin HCL nr. 348/27.10.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. \_\_ și în str. Calea Unirii nr.60, bl.40A, sc.D, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 3223 lei/an, la care se aplică TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

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

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

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

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

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 348/2005, iar 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, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primaria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 203.670 lei, respectiv 45.320 euro, exclusiv TVA.


Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății Telekom România Communications S.A., proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 348,38 mp proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. \_\_ și în str. Calea Unirii nr.60, bl.40A, sc.D, în schimbul unei indemnizații anuale de 20367 lei/an, respectiv 4532 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

**DIRECTOR EXECUTIV  
MIHAIL JITARUC**



**ȘEF SERVICIU  
CAMELIA DAMIAN**





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<sup>®</sup>S.A.



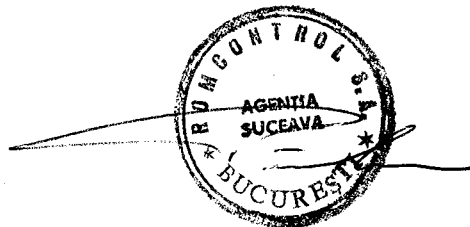
– INDEPENDENT SURVEYORS –

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 „ACTIVE IMOBILIARE - TERENURI”

- **Apartinând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat  
Pentru acordarea dreptului de suprafață la  
S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – Bucuresti**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr.  
28 și cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D**

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL  
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT  
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA  
Ianuarie 2015

- ♦ 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

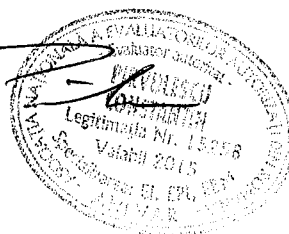
### „ACTIVE IMOBILIARE - TERENURI”

- **Apartinând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**  
**Pentru acordarea dreptului de suprafață la**  
**S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. –**  
**Bucuresti**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Stefan cel**  
**Mare, nr. 28 si cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc**  
**40A, sc. D**

RESPONSABIL LUCRARE,  
EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin



Ianuarie 2015







## **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 SEV – 2014, 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 GME) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).**

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



**14.01.2015**





# RAPORT DE EVALUARE

## privind „ACTIVE IMOBILIARE - TERENURI”

- **Aparținând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**  
**Pentru acordarea dreptului de suprafață la**  
**S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – Bucuresti**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 si**  
**cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D**

### SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan - curți/construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 si  
 cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D  
**Scopul evaluării** : estimarea valorii de piață a terenului în vederea  
 acordării dreptului de folosință (suprafață)  
**Dreptul evaluat** : întregul drept de proprietate  
**Tipul valorii** : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR  
**Evaluator** : S.C. ROMCONTROL S.A. București  
**Beneficiar-destinatar:** PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA  
**Data evaluării** : 14.01.2015  
**Data inspecției** : 12.01.2015  
**Data raportului** : Ianuarie 2015  
**Curs valutar:** 1 euro = 4,4853 lei (14.01.2015)

**Situația proprietății la data evaluării: terenurile intravilane în suprafață totală de 325 mp, respectiv 23,38 mp sunt proprietatea privată a MUNICIPIULUI SUCEAVA, pe care sunt amplasate construcții (spații de birouri și comerciale) ce aparțin S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – Bucuresti:**

Nr. crt	Denumire activ imobiliar	Adresa amplasament	Suprafața (mp)	Observatii
1.	Teren curți/construcții	mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28	91	Cota exclusivă
2.	Teren curți/construcții	mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28	234	Cota indiviză
3.	Teren curți/construcții	mun. Suceava, cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D	23,38	Cota exclusivă
<b>TOTAL</b>			<b>348,38</b>	

Evaluatorul a procedat la inspecția 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 Internaționale de Evaluare (SEV)**, ediția 2014.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 348,38 mp este de:**

Nr. crt	Denumire activ imobiliar	Valoare de piață estimată	
		LEI	EURO
1.	Teren curți/construcții amplasat în mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 (suprafața totală 325 mp)	200.000	44.500
2.	Teren curți/construcții amplasat în mun. Suceava, cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafața 23,38 mp)	3.670	820
<b>TOTAL valori estimate</b>		<b>203.670</b>	<b>45.320</b>

**$V_p = 203.670$  LEI sau  $45.320$  EURO** (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

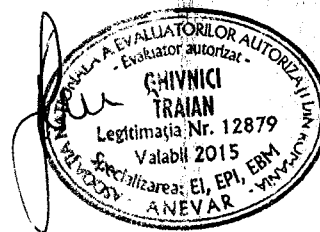
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

Ianuarie 2015

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





## 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 „TERENURI INTRAVILANE – CURTI/CONSTRUCȚII” în suprafață totală de 348,38 mp, amplasate în județul Suceava, municipiul Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 28 (suprafața totală 325 mp) și în cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafața 23,38 mp), în vederea acordării dreptului de folosință (superficie) de către Primăria Municipiului Suceava pentru S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.-București.

**Raportul de evaluare** a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de folosință.

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

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

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenurilor  
**Data evaluării:** 14.01.2015  
**Data inspecției:** 12.01.2015  
**Data raportului:** Ianuarie 2015

*Cursul valutar: 1 euro = 4,4853 lei (14.01.2015)*

## 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 ANEVAR ( SEV), ediția 2014 ;
- ✓ Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

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

„Acest raport 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

Terenurile sunt amplasate astfel:

- Teren amplasat în zona ultracentrală a municipiului Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 (suprafața totală 325 mp) jud. Suceava și este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava**;
- Teren amplasat în zona mediană a municipiului Suceava, cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafața 23,38 mp) jud. Suceava și este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava**.

Construcțiile amplasate pe terenurile expertizate sunt proprietatea . S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.-Bucuresti.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie plan de situație;
- Copie Relevé;
- Plan de încadrare în zona.

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

Terenurile sunt amplasate, unul în zona ultracentrală a municipiului Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 (suprafața totală 325 mp) și altul în cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafața 23,38 mp), pe acestea fiind edificate construcții cu destinația de spații comerciale și administrative/birouri aflate în patrimoniul S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.-Bucuresti.

#### 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 totală de 325 mp** este amplasat în intravilanul municipiului Suceava, zona ultracentrală, str. Stefan cel Mare, nr. 28. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Sediul EON
- Casa de Cultura a Sindicatelor
- Prefectura și Consiliul Județean
- Sedii de bănci și spații comerciale
- Biserica Catolică etc.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava



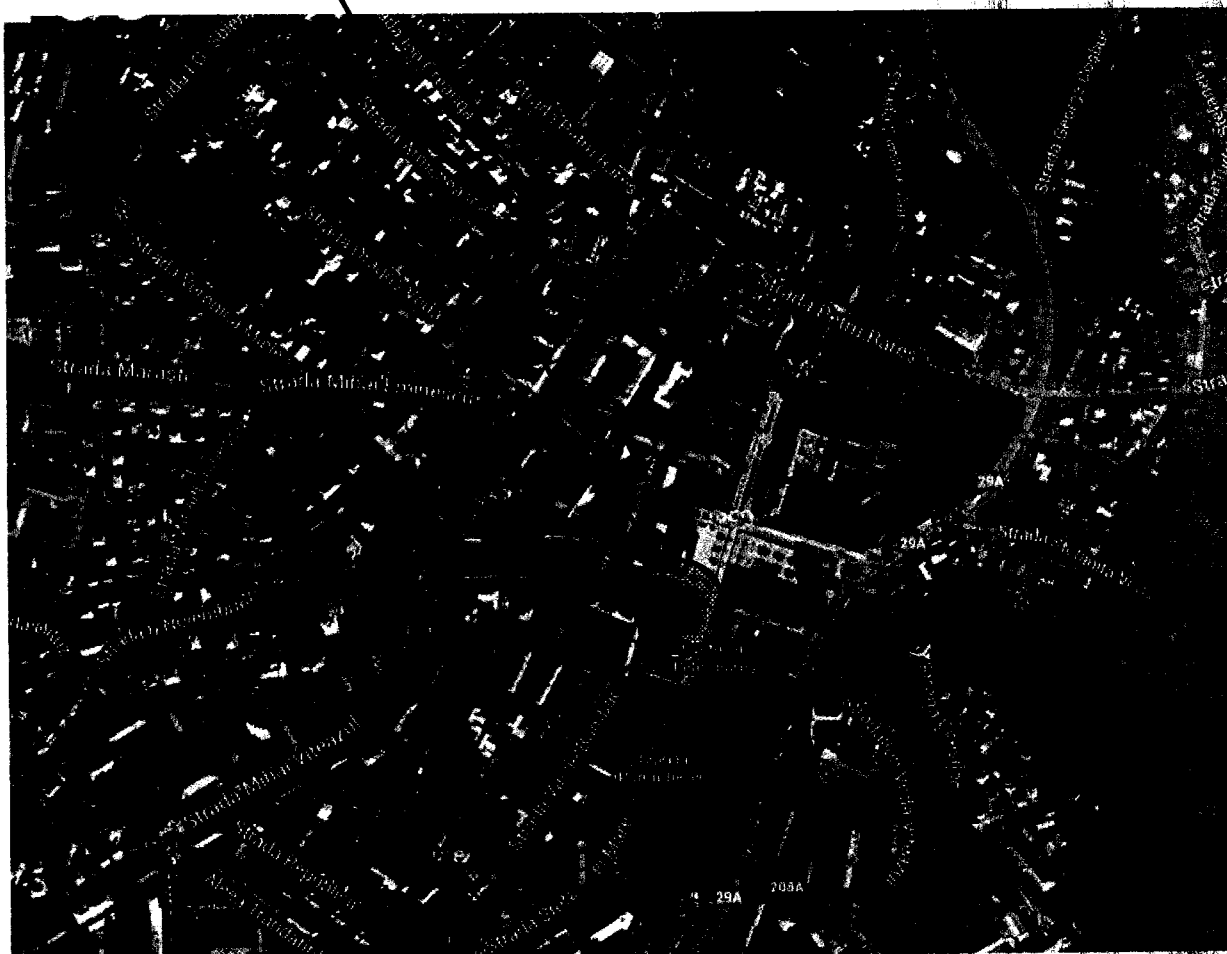


- La S- E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- V - domeniul privat al mun. Suceava
- La N- V - domeniul privat al mun. Suceava

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă (curent electric, apa-canalizare și gaz metan).

Accesul la proprietatea imobiliară se face direct .

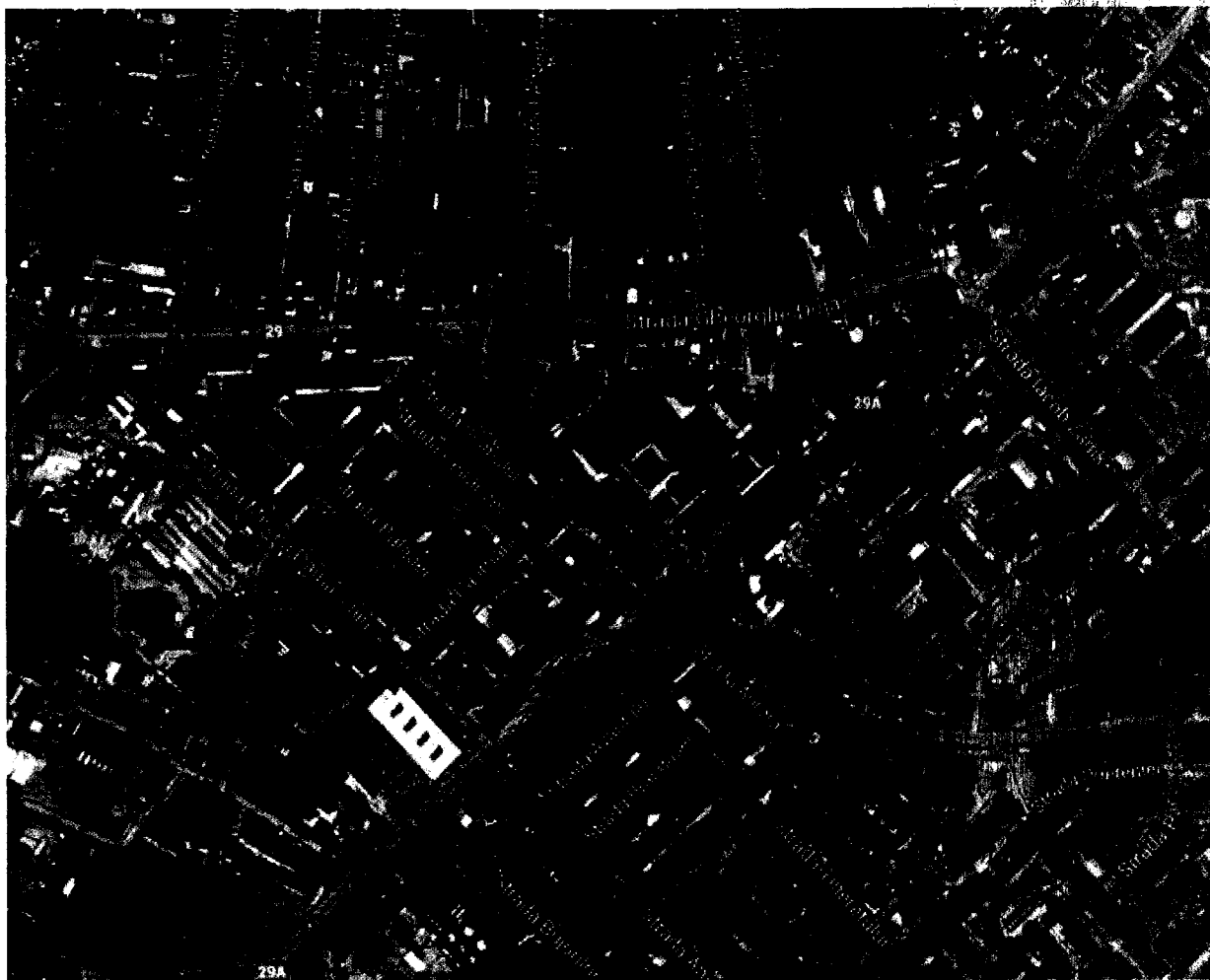
Teren are forma regulată plană cu destinație curți/construcții .



AMPLASAMENT TEREN zona ultracentrala mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28, jud. Suceava.







AMPLASAMENT TEREN zona mediana a municipiului Suceava, cartier Burdujeni  
Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D, jud. Suceava.





### 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 zonale, 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 cele de evaluat este:  $150 \div 200$  euro/mp (zona ultracentrală mun. Suceava) și  $32 \div 60$  euro/mp (zona mediana cart. Burdujeni).

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unor active imobiliare cu destinația *teren intravilan curți/constructii*, în zone în care piața specifică nu este activă (lipsă tranzacții pe o piață extrem de volatilă).

### 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.

*Proprietățile evaluate – Terenuri intravilane categoria de folosință – curți/constructii și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația clădiri comerciale/afaceri (spații comerciale sau de birouri).*





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 comerciala – DA
- \_ utilizare spații de birouri – DA

Practic, ținând cont de tipul clădirilor, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară comerciala/afaceri.

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

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

Alte baze:

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

#### 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *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 este propus pentru acordarea dreptului de suprafață către S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.-Bucuresti.*
- *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 oferite recent**.

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

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

Valorile de ofertare sunt cuprinse între 150 ÷ 200 euro/mp (zona ultracentrala mun. Suceava) și 32 ÷ 60 euro/mp (zona mediana cart. Burdujeni), (cf. *extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în anexele la raport*).

Elementele de comparație sunt:

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

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

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare 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 cate trei terenuri oferite spre vânzare.*





**Pentru Mun. Suceava, zona ultracentrala:**

**COMPARABILA T1**

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava  
Centru in zona Primarie 169 euro/mp

ID:2C04 data: 12-06-2014  
22 000 €

**CARACTERISTICI**

- » suprafata teren 130 mp
- » la sosea

**UTILITATI**

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

fara imagini

**ALTE INFORMATII**

Teren la sosea, toate utilitatile,  
ingradit cu certificat de  
urbanism. Pretabil pt. orice  
activitate.

**CONTACTEAZA-NE LA:**

**IMOSTAR**

Judet: **Suceava**  
adresa: **Stefan cel mare 47, bl.  
A1, sc. C, ap. 4, Suceava**  
telefon agent: **0230530890**  
mobil agent: **0745015541**  
telefon agentie: **0230530890**  
telefon agentie: **0723336720**





## COMPARABILA T2

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:7F35 data: 12-06-2014

Centru in zona Centru

90 000 €

150 €/mp

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 600 mp
- » front stradal 17 m
- » lungime 36 m
- » latime 17 m
- » la sosea

### UTILITATI

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

fara imagini

### ALTE INFORMATII

Este in zona centrala, foarte bun pentru constructii.

CONTACTEAZA-NE LA:

### IMOSTAR

Judet:**Suceava**

adresa:**Stefan cel mare 47, bl.**

**A1, sc. C, ap. 4, Suceava**

telefon agent: **0230530890**

mobil agent: **0745015541**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**







## COMPARABILA T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:12557 data: 11-06-2014

Centru in zona Universitate

238,200 €  
200 €/mp

## CARACTERISTICI

» suprafata teren 1191 mp

» la sosea

## UTILITATI

» apa

» canalizare

» gaz

» curent

» acces auto

## ALTE INFORMATII

Teren pretabil diverse constructii

la 1,5m distanta de bloc.

Intabulat.

## CONTACTEAZA-NE LA:

## IMOSTAR

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl.

A1, sc. C, ap. 4, Suceava

telefon agent: 0230530890

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0723336720

Grila de calcul este prezentata mai jos:

## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

				1 EURO =	4.4853
SC1+SC2 (91 mp+234 mp)	325.00	130	600	1,191	
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	169	150	200	
Informatii disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta	
Corectie marja negociere %		-10%	-10%	-10%	
Corectie (Euro)		-16.9	-15	-20	
PREȚ (EURO/mp)		152.10	135.00	180.00	
Drepturi de proprietate transmise	regl. legal - concesionare	integral	integral	integral	
Corectie %		-10%	-10%	-10%	
Corectie (Euro)		-15.21	-13.5	-18	





<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>136.89</b>	<b>121.50</b>	<b>162.00</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	cash	cash	cash	cash
<b>Corecție %</b>		0%	0%	0%
<b>Corecție (Euro)</b>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>136.89</b>	<b>121.50</b>	<b>162.00</b>
<b>Condiții de vânzare</b>	independent	similar	similar	similar
<b>Corecție %</b>		0%	0%	0%
<b>Corecție (Euro)</b>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>136.89</b>	<b>121.50</b>	<b>162.00</b>
<b>Condițiile pieței</b>	Ian. 2015	iun. 2014	iun. 2014	iun.2014
<b>Corecție %</b>		-5%	-5%	-5%
<b>Corecție (Euro)</b>		-6.84	-6.08	-8.10
<b>Localizare</b>	Zona ultracentrala str. Stefan cel Mare	Zona Centru Primarie	Zona Centru	Zona Centru Universitate
<b>Corecție %</b>		10%	5%	10%
<b>Corecție (Euro)</b>		12.93	5.74	15.30
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>142.21</b>	<b>120.49</b>	<b>168.30</b>
<b>Acces la proprietate</b>	Asfalt, direct	direct	direct	direct
<b>Corecție %</b>		0%	0%	0%
<b>Corecție (Euro)</b>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>142.21</b>	<b>120.49</b>	<b>168.30</b>
<b>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</b>	complete	complete	complete	complete
<b>Corecție %</b>		0%	0%	0%
<b>Corecție (Euro)</b>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>142.21</b>	<b>120.49</b>	<b>168.30</b>
<b>Forme dimensiuni, topografie</b>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<b>Corecție %</b>		0%	0%	0%
<b>Corecție (Euro)</b>		0	0	0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>142.21</b>	<b>120.49</b>	<b>168.30</b>
<b>Cea mai buna utilizare (CMBU)</b>	Comerciala-afaceri	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<b>Corecție %</b>		20%	20%	20%
<b>Corecție (Euro)</b>		25.86	22.95	30.60
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>168.07</b>	<b>143.44</b>	<b>198.90</b>
<b>Suprafata (mp)</b>	325.00	130	600	1,191
<b>Corecție %</b>		-4%	-6%	-10%
<b>Corecție (Euro)</b>		-5.17	-6.89	-15.30
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>162.90</b>		<b>183.60</b>
<b>Corecție totala bruta absoluta - EURO</b>		66.01		87.30
<b>Corecție totala bruta absoluta - %</b>		43.4%		48.50%
<b>Numar corectii</b>		4		4
<b>Valoare estimata - euro/mp</b>		<b>137.00</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 2 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).	
<b>Valoare estimata - lei/mp</b>		<b>614.49</b>		
<b>Valoare totala teren - euro</b>		<b>45,500</b>		
<b>Valoare totala teren - lei</b>		<b>200,000</b>		





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 40,85 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 614,49 lei/mp(137 euro/mp)

$$Vt = 325 \text{ mp} \times 614,49 \text{ lei/mp} = 199.709,25 \text{ lei}$$

$$Vt = 325 \text{ mp} \times 137 \text{ euro/mp} = 44.525 \text{ euro}$$

**Rotund** **Vt = 200.000 lei sau 44.500 euro**

**Pentru Mun. Suceava, zona mediana, cartier Burdujeni:**

## COMPARABILA T1

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:1A4A1

data: 22-10-2014

**Burdujeni in zona Moldova**

**32 000 €**

**40 €/mp**

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 815 mp
- » front stradal 62 m

### UTILITATI

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

### ALTE INFORMATII

Teren intravilan pretabil constructie de orice fel. Intabulat.

### CONTACTEAZA-NE LA:

**IMOSTAR**

Judet: **Suceava**

adresa: **Stefan cel mare 47, bl. A1, sc.**

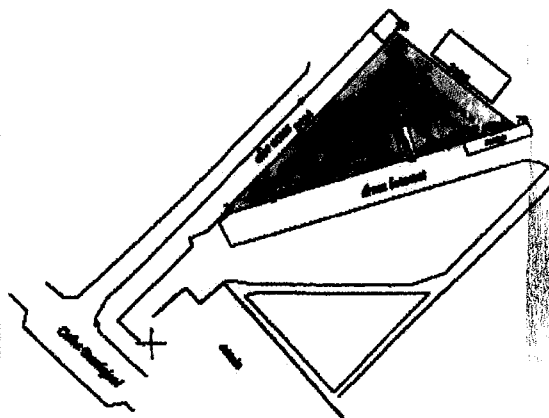
**C, ap. 4, Suceava**

telefon agent: **0230530890**

mobil agent: **0723336720**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**



<http://www.imobiliariesuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-107681.html>





## COMPARABILA T2

Vanzare Teren Burdujeni Suceava , 32 €

26 Decembrie 2014



- 
- **Pret Vanzare:**32 €
- **Suprafata Teren**600 m<sup>2</sup>
- **Telefon:**0747573621

Teren 600mp moldova , suceava vand teren intravilan, parcele 6 ari, 8 ari , zona vile moldova, strada calstrat hogas, cu toate utilitatiile, aproape de scoala, gradinite, magazine, zona deosebit de frumoasa, pret 3200/ar negociabil plus 1 ar bonus la fiecare parcela, [http://www.multecase.ro/vanzare-teren-burdujeni-suceava\\_i4376924](http://www.multecase.ro/vanzare-teren-burdujeni-suceava_i4376924)

## COMPARABILA T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:1A001 data: 04-07-2014

**Burdujeni in zona Gheorghe Doja**

**30 000 €  
60 €/mp**

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 500 mp
- » front stradal 13 m
- » lungime 38 m

### UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » curent

### ALTE INFORMATII

Teren foarte bun pentru constructii, toate utilitatile, la 30- 50 m de strada G. Doja..Intabulat.

### CONTACTEAZA-NE LA:

#### IMOSTAR

Judet:Suceava  
adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1, sc.  
C, ap. 4, Suceava  
telefon agent: 0230530890  
mobil agent: 0723336720  
telefon agentie: 0230530890  
telefon agentie: 0723336720



<http://www.imobiliariesuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-106497.html>





Grila de calcul este prezentata mai jos:

				1 EURO =	4.4853
	23.38	815	600	500	
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	40	32	60	
<i>Informatii disponibile la data evaluării</i>		oferta	oferta	oferta	
<i>Corectie marja negociere %</i>		-10%	-10%	-15%	
<i>Corectie (Euro)</i>		-4.0	-3.2	-9	
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>36.00</b>	<b>28.80</b>	<b>51.00</b>	
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	regl. legal - concesionare	integral	integral	integral	
<i>Corectie %</i>		-10%	-10%	-10%	
<i>Corectie (Euro)</i>		-3.6	-2.88	-5.1	
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>32.40</b>	<b>25.92</b>	<b>45.90</b>	
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0	0	0	
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>32.40</b>	<b>25.92</b>	<b>45.90</b>	
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	similar	similar	similar	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0	0	0	
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>32.40</b>	<b>25.92</b>	<b>45.90</b>	
<i>Conditii de piței</i>	Ian.2015	oct.2014	dec.2014	iul.2014	
<i>Corectie %</i>		-2%	0%	-5%	
<i>Corectie (Euro)</i>		-0.65	0.00	-2.30	
					<b>48.45</b>
<i>Localizare</i>	Burdujeni, median zona Moldova	similar	similar	Burdujeni, central	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	-10%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	-4.85	
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>35.28</b>	<b>28.80</b>	<b>43.61</b>	
<i>Acces la proprietate</i>	direct	direct	direct	direct	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00	
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>35.28</b>	<b>28.80</b>	<b>43.61</b>	
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Utilitati Complete	similar	similar	similar	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00	
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>35.28</b>	<b>28.80</b>	<b>43.61</b>	
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,panta	regulat,plana	
<i>Corectie %</i>		0%	10%	0%	
<i>Corectie (Euro)</i>		0	2.88	0	
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>35.28</b>	<b>31.68</b>	<b>43.61</b>	
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	curti-constructii	curti-constructii	curti- constructii	curti-constructii	
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	





<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		<b>35.28</b>	<b>31.68</b>	<b>43.61</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	23.38	815	600	500
<i>Corectie %</i>		-2%	-3%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		-0.71	-0.86	0.00
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>			<b>30.82</b>	<b>43.61</b>
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>			6.62	12.24
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>			23.00%	24.00%
<i>Numar corectii</i>			4	3
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>35.00</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 3 a suportat cele mai mici corectii (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat în această serie (comparație directă)		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>156.99</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>820</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>3,670</b>			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 1 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 13,8 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 156,99 lei/mp(35 euro/mp)

$$Vt = 23,38 \text{ mp} \times 156,99 \text{ lei/mp} = 3.670,43 \text{ lei}$$

$$Vt = 23,38 \text{ mp} \times 35 \text{ euro/mp} = 818,30 \text{ euro}$$

**Rotund** **Vt = 3.670 lei sau 820 euro**





## Capitolul 6

## CONCLUZII

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea prin piața: 203.670 lei sau 45.320 euro (comparația directă).

Nr. crt	Denumire activ imobiliar	Valoare de piață estimată	
		LEI	EURO
1.	Teren curți/constructii amplasat în mun. Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 (suprafata totala 325 mp)	200.000	44.500
2.	Teren curți/constructii amplasat în mun. Suceava, cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafata 23,38 mp)	3.670	820
<b>TOTAL valori estimate</b>		<b>203.670</b>	<b>45.320</b>

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (14.01.2015).

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 utilizate, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 14.01.2015 pentru proprietatea imobiliară – total teren 348,38 mp - situate municipiul Suceava, str. Stefan cel Mare, nr. 28 (suprafata totala 325 mp) și în cartier Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafata 23,38 mp), în scopul stabilirii valorii de piață este dată de abordarea prin piața, metoda comparației directe :

**V = 203.670 lei sau 45.320 euro** (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

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

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

## 6.2. Opinia evaluatorului

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian



Raport de Evaluare





# **ANEXA 1**

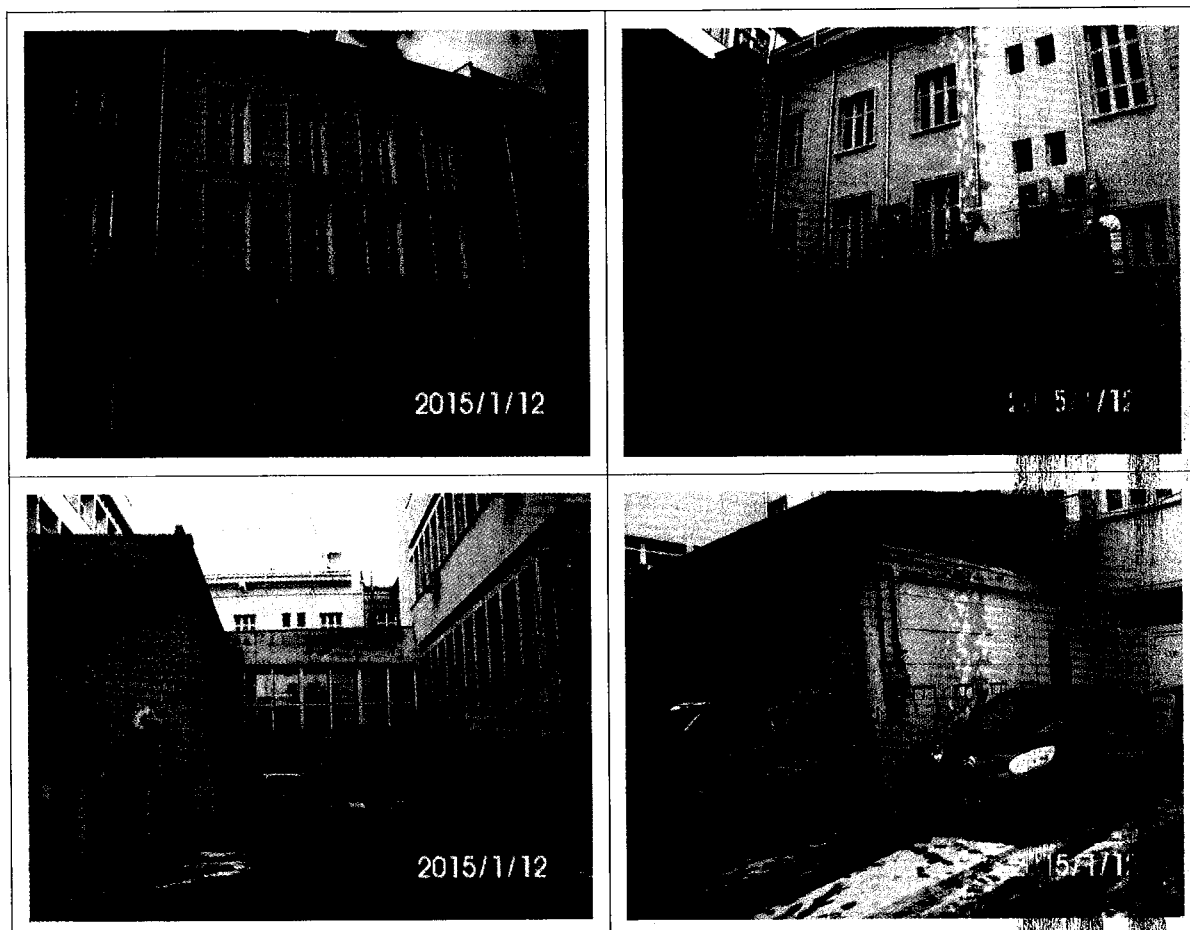
## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**







Pentru Mun. Suceava, zona ultracentrala, str. Stefan cel Mare, nr. 28  
(suprafata totala 325 mp)





Pentru Mun. Suceava, zona mediana, cart. Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 60, bloc 40A, sc. D (suprafata 23,38 mp)





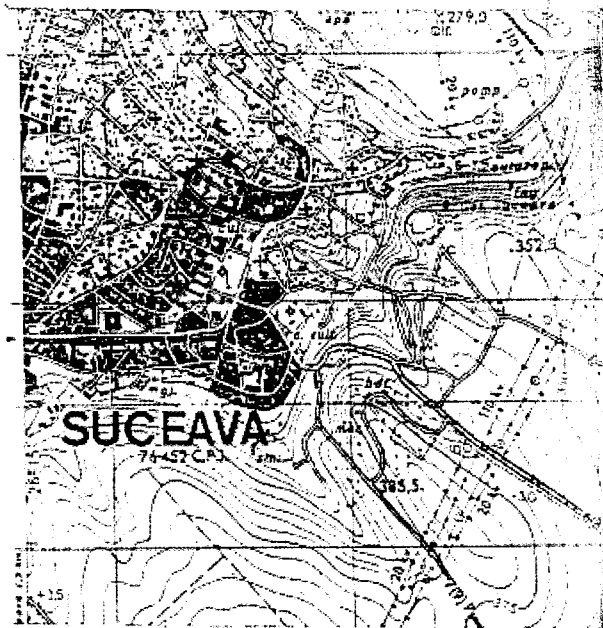
# **ANEXA 2**

## **DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII**





PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
Scara 1:25000  
RA ROMTELECOM SUCEAVA  
L-35-17-B-a



Intocmit  
de Căpitan T. ...  
*[Signature]*

Verificat  
de Ing. Miron E. ...  
*[Signature]*





COMUNA : SUCEAVA

R. A. ROMTELECOM SUCEAVA

LOCALITATEA: SUCEAVA

SEDIU VECHI SUCEAVA  
(den. societ. comerc. tel./fax)

**SITUAȚIA**

privind stabilirea teren. aflate în patrimoniul societății comerciale  
cu capital de stat

**A. TITLUL ASUPRA TERENURILOR** - mp

Numar curent	TITLUL ASUPRA TERENURILOR* (legi, decrete, ordine, dec. contr. acorduri)	suprafata înscrisă
1	Decret 77/ 25.02.1949	1245
<b>TOTAL</b>		<b>1245</b>

\* Se înscrie denumirea fiecărui act și data emiterii acestuia în ordinea dobândirii

**B. SUPRAFAȚA REZULTATĂ DIN MĂSURĂTORI TOPO**

Nr. crt.	Specificație	Suprafața		
		Exclusivă	Cota indiviză	Total
0	1	2	3	4
1	Supr. constr. Sc	91	234	325
2	Supr. Aferentă rețelilor Sr			
3	Supr aferentă căii de trans St			
4	Supr. liberă Sl			
5	Supr. incintei ST(Sc+Sr+Sl+Sl)	91	234	325

**C. CALCULUL SUPRAFETEI DE TEREN NECESARĂ ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII  
COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT** - mp

Nr. crt.	Specificare	Deținută pe bază de titlu	Rezultată prin măsur. topo	Det. în plus față de titlu (3-2)	Disponibil prin "pot"	Total fond special dest. ac. de priv. (3+6)	Neces. obiectului de activ. în care este	
							total	Indiviză
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Supr. incinta societ. comerc. SUCEAVA		234					234

ROMCONTROL S.A. SUCEAVA  
DIRECȚIA DE EVALUARE  
DIRECȚOR  
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE SUCEAVA  
DIRECȚIA TEHNICĂ  
DIRECȚOR  
ing. R. VELEANU

SERVICIUL DE CADASTRU  
ing. D. CHUHAIA

VIZAT,



COMISIA  
PREȘEDINȚIE  
SECRETAR  
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,  
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE SUCEAVA  
DIRECȚOR GENERAL  
ing. MOCANȚ

SERVICIUL DE CONTROL ȘI DISCIPLINA  
LUCRĂRILOR DE CADASTRU  
insp. ing. L. RĂCHITNEANU







**RELEVU APARTAMENT SPAȚIU COMERCIAL**

SCARA 1:100

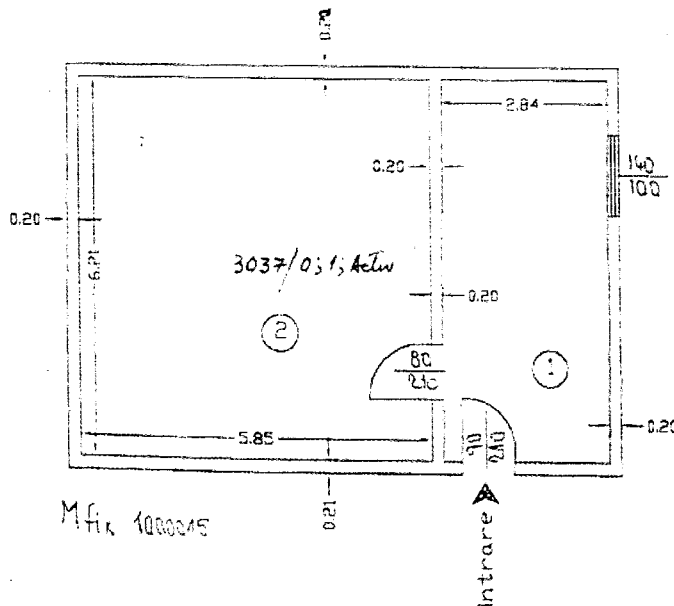
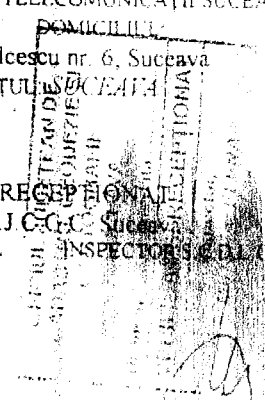
JUDEȚUL: SUCEAVA  
 TERIT. ADMINISTRATIV: Suceava  
 COD SIRUTA: 33146272  
 COM. CAD: Burdujeni  
 ADRESA: Calea Unirii nr. 60, bl. 40A, sc. D, Suceava  
 NR. CAD: 3037/031, Activ

NUME ȘI PRENUME PROPRIETAR:  
 ROMTELECOM SA  
 DIRECTIA DE TELECOMUNICATII SUCEAVA  
 DOMICILIU:  
 Str. N. Bălcescu nr. 6, Suceava  
 JUDEȚUL SUCEAVA

C.F.:

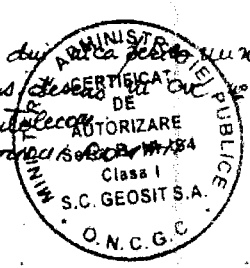
Proces verbal de recepție nr. .... din .....

RECEPȚIONAT  
 O.J.C.G.C. Suceava  
 DIRECTOR GENERAL  
 Ing. Titi Petrea



NR. INC.	DENUMIRE INCIPERE	SUPRAFATA mp
1	Repartitor	17.60
2	Centrala CDA	36.30
Total suprafață utilă		54.00
Suprafață balcon		
Total		54.00

\* Actiunea 3037/031, Activ - spatiu comercial, cuprins de planul de autorizare nr. 94/21/1999  
 în prop. m. de 54 mp se ident. în cu planul de autorizare nr. 94/21/1999  
 și are în numărul de înscris 1000015 în M. fix. București  
 \* Terenul aferent actiunii este proprietatea S.C. GEOSIT S.A.

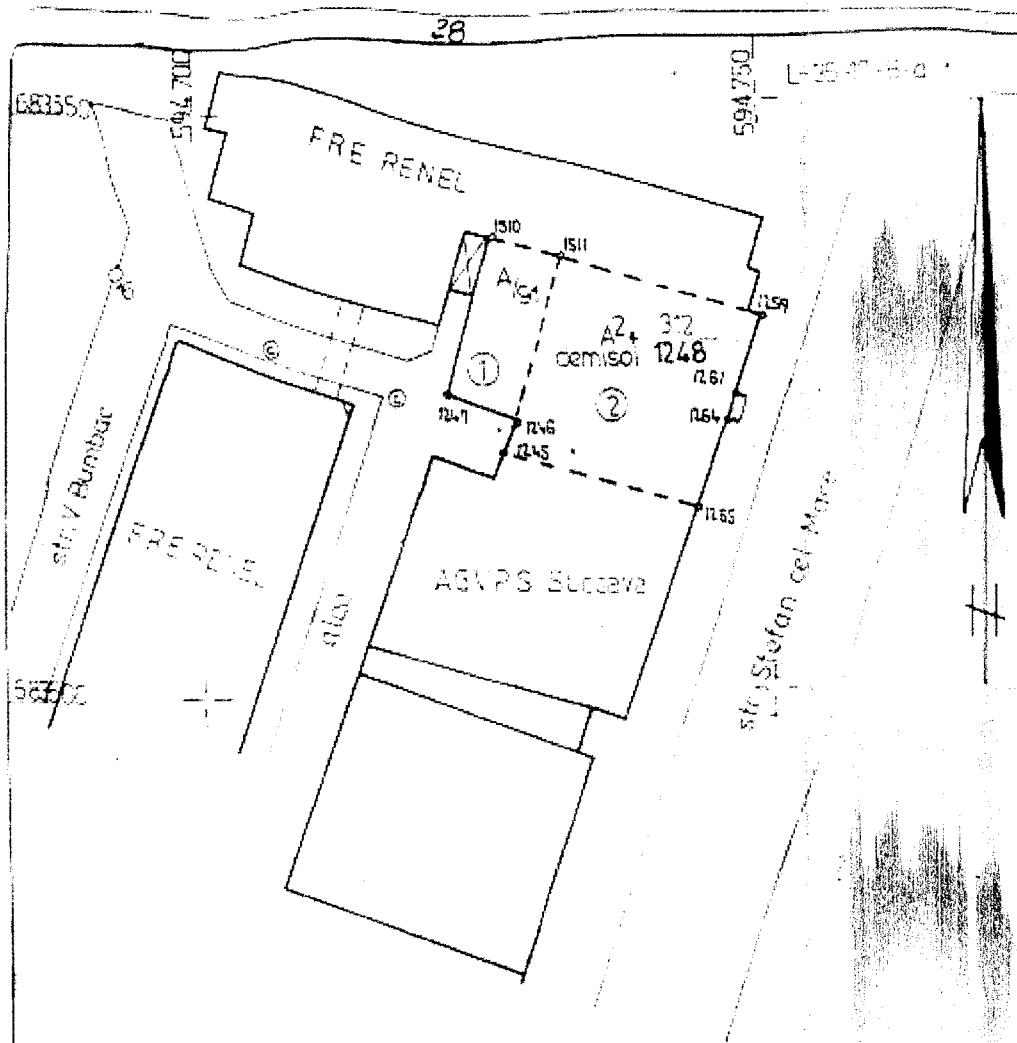


Intocmit:  
 SC GEOSIT SA Suceava

Localitatea: Suceava la: 3.04.2002

ing. Mocanu I.  
 op. PC Bulmeș T.



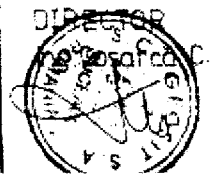


Suprafață incintă 617

Nr. crt.	Nr. parc.	SC	ST	SR	SL	Dest. parc.	Supr. desf.
1	SC1	91	—	—	—	sed. telec.	91
2	SC2	234	—	—	—	sed. telec.	1248
—	—	—	—	—	—	scari	—
Total		325	0	0	0		1339

TOTAL SUPR. INC = 325 mp

NOTA: Parc SC2-312mp se atrib. în cotă indiv. de 374-234 mp cu BA/CP051



<b>SC GEOSIT SA SUCEAVA</b>			Proiect. Doc. topo în vederea dobând. cert. de propr. asupra teren. conf. HG 84/91 - Romtelecom Suceava	Benef.: RA Romtelecom Suceava	Contr. 6/100
Actiunea	Numele	Sem. scara			
Masurat	th. Ciurca	1:500			
Redactat	th. Ciurca				

**PLAN DE SITUATIE**  
"Incinta Romtelecom" Suceava





