



# 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 SUCEAVA

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. B-dul Prefect Gavril Tudoraș, în vederea extinderii unui spațiu de locuit cu un balcon**

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 5227 din 19.02.2015 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 5228 din 19.02.2015, 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. 275 din 27.11.2014 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon;

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 10 mp (p.c. 44539) situată în Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon.

**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 430 euro respectiv 1924 lei pentru parcela de teren în suprafață de 10 mp (p.c. 44539) situată în Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

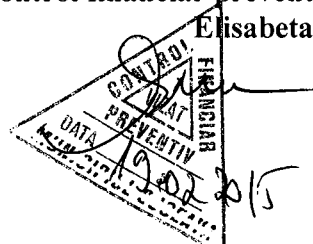
**Art. 4.** Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

**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  
Elisabeta Văideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 5227 din 19.02.2015

### 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 in baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

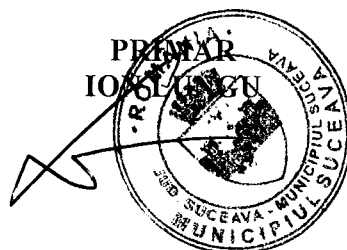
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 275 din 27.11.2014 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon, 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 de 430 euro respectiv 1924 lei pentru parcela de teren în suprafață de 10 mp (p.c. 44539) situată în Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, 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.





# MUNICIPIUL SUCEAVA

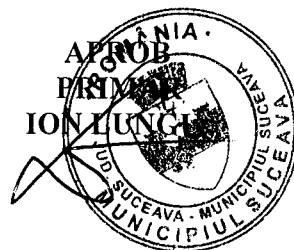
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[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.5228 din 19.02.2015



## RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 275 din 27.11.2014 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 430 euro respectiv 1924 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 JITARIUC

ȘEF SERVICIU  
Camelia Damian



# 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.      din

---

---

## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava str. B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

### A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 10 mp (p.c. 44539) se concesionează în vederea extinderii apartamentului nr.1 cu un balcon, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 414 din 21.05.2014 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: zona de cu regim mediu și mare de înălțime.

Funcțiuni complementare admise: instituții publice și servicii compatibile cu funcția de locuire.

### 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 430 euro respectiv 1924 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, imprezvizibil 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 decalcă 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**

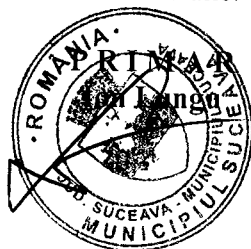
Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlulului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

### **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 concesiune, 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 imputerniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.





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

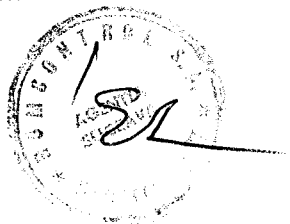
http://www.romcontrol.ro

Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

## RAPORT DE EVALUARE privind „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 MP”

- **Apartinând:** **MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat  
Pentru concesionare Afanasov Ilie**
- **Amplasament:** **jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul Prefect  
Gavril Tudoraș , nr. 19, bl. B5, sc. B, ap. 1**

**ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL**  
**Ing. Constantin PÎRVULESCU**



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



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

**SUCEAVA**  
**Decembrie 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

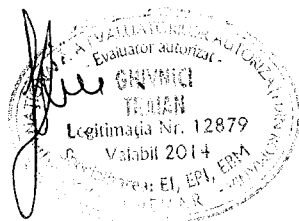


# **RAPORT DE EVALUARE**

privind  
**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 MP”**

- **Aparținând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat  
Pentru concesionare Afanasov Ilie**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul Prefect  
Gavril Tudoraș , nr. 19, bl. B5, sc. B, ap. 1**

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



**Decembrie 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 PROPRIETATII ( 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

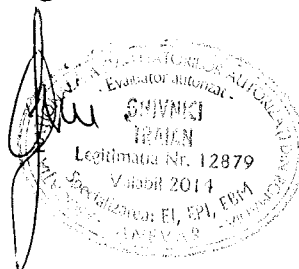




## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**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**



17.12.2014





# RAPORT DE EVALUARE

privind

**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 MP”**

- **Aparținând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**  
**Pentru concesiune Afanasov Ilie**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș , nr. 19, bl. B5, sc. B, ap. 1**

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan - curți - construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul Prefect Gavril, Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc. B, ap.1  
**Scopul evaluării** : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesiunii fără licitație publică  
**Dreptul evaluat** : întregul drept de proprietate  
**Tipul valorii** : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR  
**Evaluator** : S.C. ROMCONTROL S.A. București  
**Beneficiar-destinatar:** PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA  
**Data evaluării** : 17.12.2014  
**Data inspecției** : 15.12.2014  
**Data raportului** : Decembrie 2014  
*Curs valutar: 1 euro = 4,4738 lei (17.12.2014)*

**Situația proprietății la data evaluării: terenul intravilan în suprafață de 10 mp – nr. cad:44539, al CF NR.44539 UAT Suceava aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat.**

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

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 4** al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele Internaționale de Evaluare SEV 100 ediția 2014 publicate de către IVSC.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 3 mp este de:**

**$V_p = 1.924 \text{ LEI sau } 430 \text{ EURO}$**

*(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.

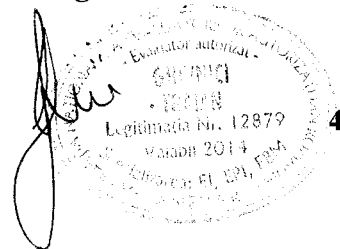
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

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

Decembrie 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 3 mp, situat în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc. B, ap.1, ce a fost aprobat pentru concesiune fără licitație publică domnului Afanasov Ilie prin HCL NR.275/27.12.2014

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

**Valoarea de piață:** (definiție conf. SEV 100 – ediția 2014-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului

**Data evaluării:** 17.12.2014

**Data inspecției:** 15.12.2014

**Data raportului:** Decembrie 2014

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,4738 lei (17.12.2014)

#### 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 ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele Internaționale de Evaluare (SEV-100), ediția 2014 publicate de către IVSC; Recomandările și metodologiile 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

Terenul situat în *B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc. B*, din municipiul Suceava, jud. Suceava, în suprafață de 10 mp, este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava, conform extras de CF 44539 și aprobat a fi concesionat fără licitație publică** domnului Afanasov Ilie *prin HCL nr. 275 din 27 noiembrie 2014.*

Suprafața de 10 mp are nr. CAD: 44539 cu CF nr. 44539 UAT Suceava cu încheiere nr.26525/01.07.2014.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copia Extras de carte funciară pentru informare nr.44539 UAT Suceava cu încheiere nr. 26525/01.07.2014.
- Copie plan de amplasament și delimitare al imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr.414/21.05.2014
- Copie HCL nr.275/27.11.2014

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

Terenul în suprafață de 10 mp este situat în intravilanul municipiului Suceava, *B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc. B.*

##### 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 10 mp** este amplasat în intravilanul orașului Suceava, pe *B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc. B*, în cartierul Obcini. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Spații comerciale și de prestări servicii
- Cabinete medicale individuale
- Școala generală nr.9
- Biserica Sfânta Cruce
- Supermarket METRO
- Agenția pentru Protecția Mediului
- Stația PECO ROMPETROL

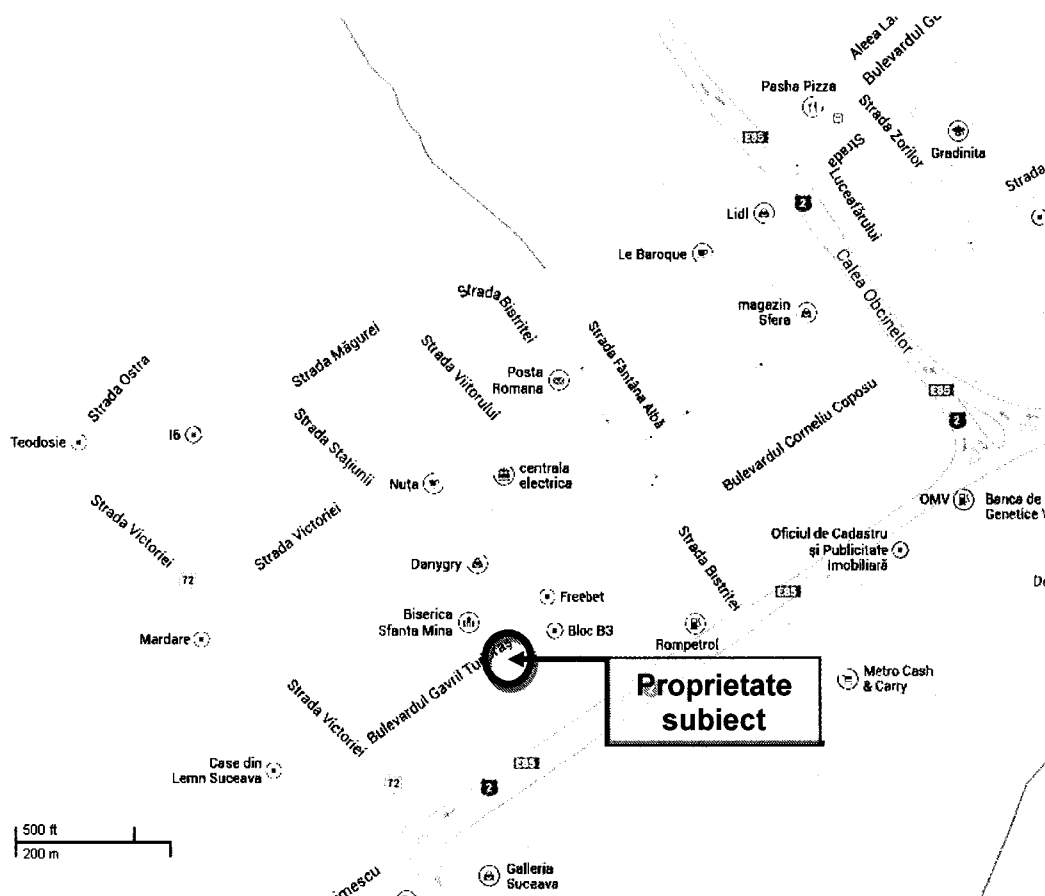




Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E – bl. B5, sc.B
- La S-E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S-V - bl. B5, sc.B
- La N-V - bl. B5, sc.B

Lotul de teren respectiv are utilitățile la limita proprietății.  
 Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din *B-dul Prefect Gavril Tudoraș*.  
 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:  $179 \div 224$  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 construcției (extindere ap.1 cu un balcon).*







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 – DA
- \_ utilizare edilitară –NU
- \_ utilizare comerciala, birouri – NU

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

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

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

Alte baze:

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

#### 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *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.275 din 27.11.2014 este aprobat a fi concesionat fără licitație publică domnului Afanasov Ilie.*
- *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 179 și 224 lei/mp (40 - 50 euro/mp) pentru loturi de 700 ÷ 2.300 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

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

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

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





## **COMPARABILA T1**

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:EC1D data: 11-07-2014

Obcini in zona Bl. Ire

92 000 €

40 €/mp

### **CARACTERISTICI**

» suprafata teren 2300 mp

» front stradal 60 m

### **UTILITATI**

» apa

» canalizare

» gaz

» curent

» acces auto

### **ALTE INFORMATII**

Teren pentru constructii, foarte aproape de blocul IRE.

Poate fi impartit si in 2 parcele de 7 ari cu deschidere

la drum de 42 m si una de 15 ari cu deschidere de

aproximativ de 17 m. Terenul total are forma de L.

### **IMOSTAR**

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0723336720

<http://www.ziarulimobiliar.ro>

## **COMPARABILA T2**

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:37F0 data: 06-06-2014

Obcini in zona Metro

36 000 €

45 €/mp

### **CARACTERISTICI**

» suprafata teren 800 mp

» front stradal 25 m

» lungime 32 m

» latime 25 m

### **UTILITATI**

» acces auto

### **ALTE INFORMATII**

Cam a cincea parcela de la sosea

### **IMOSTAR**

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0723336720

<http://www.ziarulimobiliar.ro>





## COMPARABILA T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:EC1B data: 05-06-2014

Obcini in zona Mirocom

35 500 €

50 €/mp

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 700 mp
- » front stradal 14 m
- » lungime 50 m
- » latime 14 m

### UTILITATI

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

### ALTE INFORMATII

Teren intravilan, intre case foarte aproape de blocuri,  
cu toate utilitatile.

### IMOSTAR

Judet:Suceava

adresa:Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava

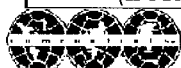
mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0230530890

telefon agentie: 0723336720

### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

1 EURO = 4.4738				
Elementul de comparare				
p.c. 44539	10.00	2,300	800	700
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	40	45	50
<i>Informatii disponibile la data evaluării</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Corecție marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Corecție (Euro)</i>		-4.0	-4.5	-5
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		36.00	40.50	45.00
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		36.00	40.50	45.00
<i>Condiții de finanțare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		36.00	40.50	45.00
<i>Condiții de vânzare</i>	HCL 275/2014	independent	independent	independent
<i>Corecție %</i>		-5%	-5%	-5%
<i>Corecție (Euro)</i>		-1.8	-2.025	-2.25
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		34.20	38.48	42.75





Condițiile pieței	dec.2014	iul.2014	iun.2014	iun.2014
Corectie %		-2%	-2%	-2%
Corectie (Euro)		-0.68	-0.77	-0.86
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>35.28</b>	<b>39.69</b>	<b>44.10</b>
Localizare	Bd.Prefect Gavril Tudoraș	Zona Bl. IRE	Zona METROU	Zona MIROCOM
Corectie %		10%	15%	10%
Corectie (Euro)		3.53	5.95	4.41
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>38.81</b>	<b>45.64</b>	<b>48.51</b>
Acces la proprietate	indirect	direct	direct	direct
Corectie %		-5%	-5%	-5%
Corectie (Euro)		-1.76	-1.98	-2.21
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>37.04</b>	<b>43.66</b>	<b>46.31</b>
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	complete	complete	fără	complete
Corectie %		0%	30%	0%
Corectie (Euro)		0.00	11.91	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>37.04</b>	<b>55.57</b>	<b>46.31</b>
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>37.04</b>	<b>55.57</b>	<b>46.31</b>
Cea mai buna utilizare (CMBU)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>37.04</b>	<b>55.57</b>	<b>46.31</b>
Suprafata (mp)	10.00	2,300	800	700
Corectie %		-15%	-8%	-7%
Corectie (Euro)		-5.29	-3.18	-3.09
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>31.75</b>	<b>52.39</b>	
Corectie totala bruta absoluta - EURO		13.07	25.81	
Corectie totala bruta absoluta - %		36.3%	63.74%	
Numar corectii		4	5	
Valoare estimata - euro/mp	43.00	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 3 a suportat cele mai mici corectii (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	192.37			
Valoare totala teren - euro	430			
Valoare totala teren - lei	1,924			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 28,46 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 3 vom alege valoarea de 192,37 lei/mp (43 euro/mp)

$$V_t = 10 \text{ mp} \times 192,37 \text{ lei/mp} = 1.923,7 \text{ lei}$$

$$V_t = 10 \text{ mp} \times 43 \text{ euro/mp} = 430 \text{ euro}$$

$$V_t = 1.924 \text{ lei sau } 430 \text{ euro}$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **1.924 lei** sau **430 euro** (comparația directă).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (17.12.2014).

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 **17.12.2014** pentru *proprietatea imobiliară – teren 10 mp* - situată în , *B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr.19, bl.B5, sc.B*, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de comparația directă :

**V = 1.924 lei      sau      430 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. IVS –Cadrul general: *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

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

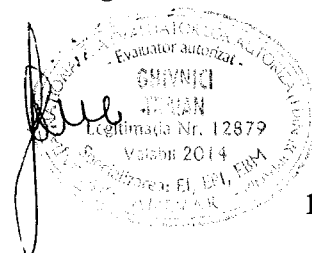
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### 6.2. Opinia evaluatorului

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

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian**







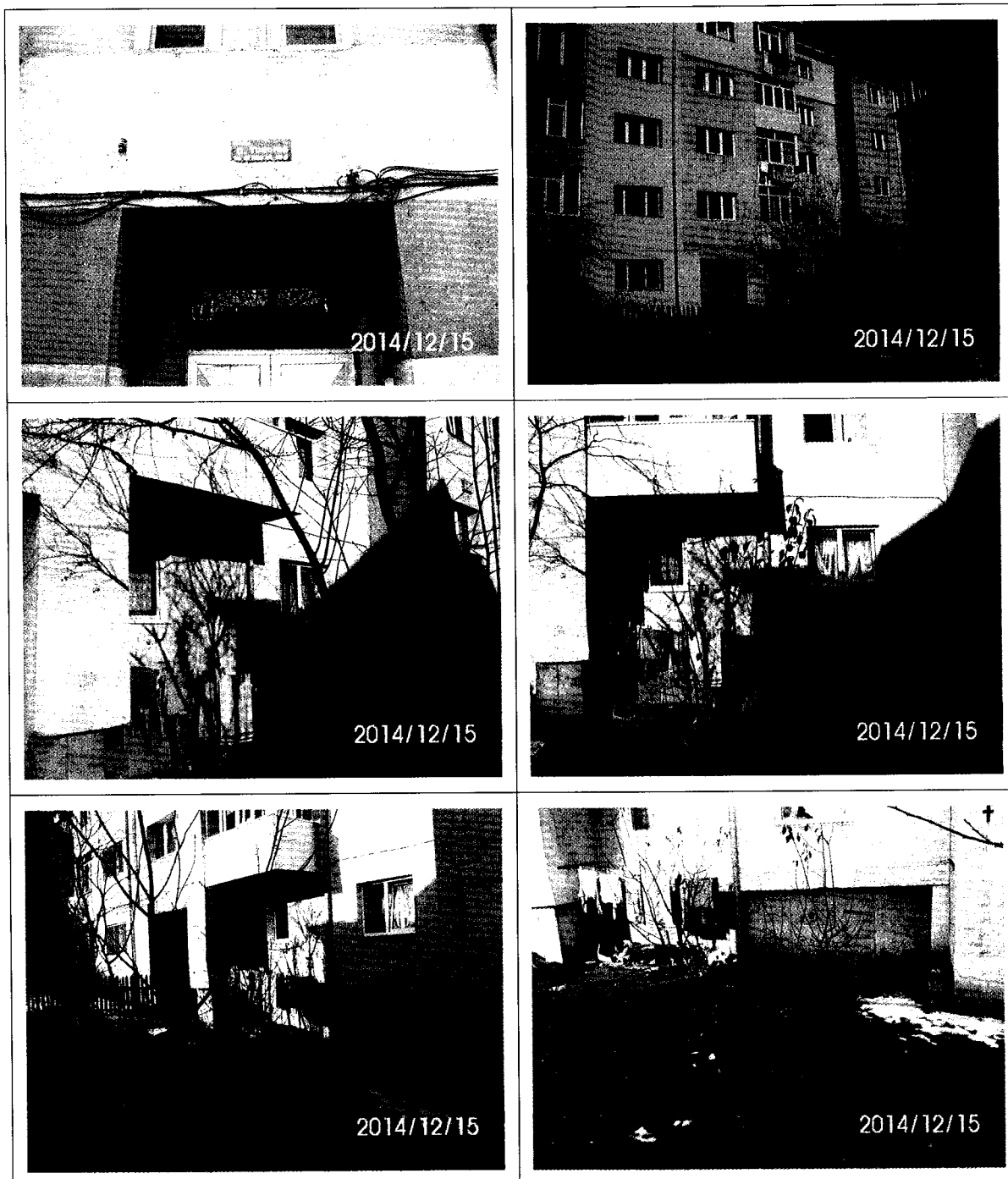
# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**B-dul Prefect Gavril Tudoraș, nr. 19, bl. B5, sc. B**  
**Mun. Suceava, jud. Suceava**  
**p. c. 44539**





# **ANEXA 2**

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





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 SUCEAVA

## HOTĂRÂRE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș, în vederea extinderii unui spațiu de locuit cu un balcon

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 31.445/21.11.2014, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 31.446/21.11.2014, Raportul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism și protecția mediului;

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 Afanasov Ilie) în suprafață de 10 mp (p.c. 44539) situată în Suceava, B-dul Prefect Gavril Tudoraș nr.19, bl. B5, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon.

**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 HARȘOVSCHEL



Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CHUTAC

Nr. 275 din 27 noiembrie 2014



Dosarul nr. 26525/25-06-2014

## INCHEIERE Nr. 26525

REGISTRATOR Dumbrava Maria

ASISTENT REGISTRATOR Vartolomei Ionela

Asupra cererii introduse de SC WARESO PROD SRL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. hotarare nr. 151/29-05-2014, anexa nr. 17;

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 completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 44539, inscris in cartea funciara 44539 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 44539 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:  
prin Sc Wareso Prod Srl.

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 funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

**Data soluționării,**

Solutionata

la data de:

01-07-2014

**Data eliberării,**

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Registrator,**

Dumbrava Maria

(semnătura)

**Asistent-registrator,**

Vartolomei Ionela

(semnătura)

**Referent,**

\_\_\_\_\_

(parafa, semnătura și  
stampila BCP)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Suceava, Strada Ing. Gavril Tudoras, nr. 19

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	44539	Din acte: 10; Masurata: 10	-

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
26525 / 25.06.2014		
Act administrativ nr. hotarare nr. 151, din 29.05.2014, anexa nr. 17		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	<b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF: 4244792, domeniul privat	-

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

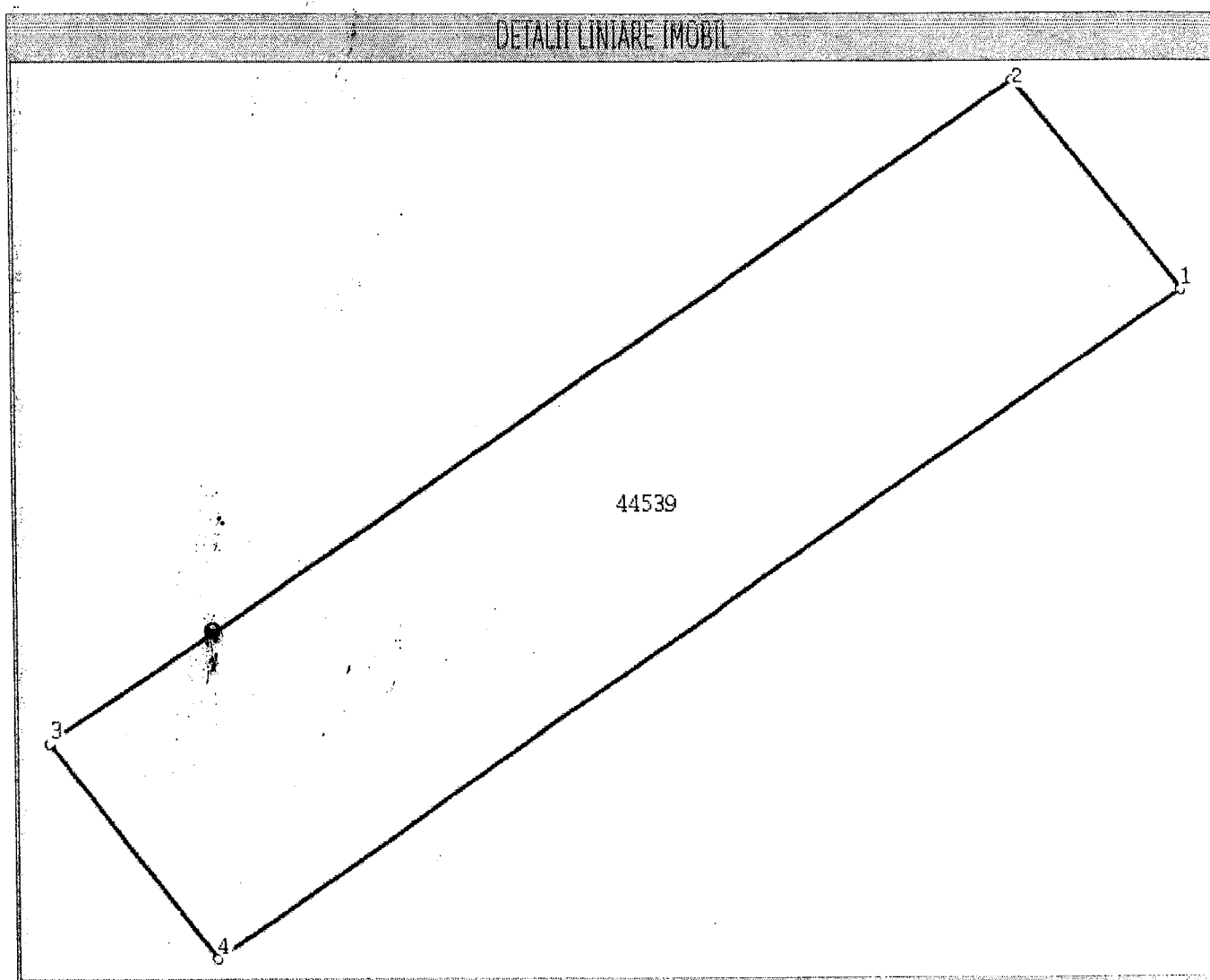
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Ing. Gavril Tudoras, nr. 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
44539	10	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:10	-	-	-	delimitat partial de constructie

## Lungime Segmente

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

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

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

\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,


**Data soluționării,**  
01/07/2014

**Asistent-registrator,**  
IONELA VARTOLOMEI

**Referent,**

**Data eliberării,**

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
(semnătura)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)





Nr. 13277 din 12/05/2014

**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 414 din 21.05.2014

**În scopul: concesiune fara licitatie publica a suprafetei de 10 mp teren, pentru extinderea apartamentului nr.1 de la parterul blocului de locuinte B5, cu un balcon si obtinerea Autorizatie de construire .**

Ca urmare a cererii adresate de AFANASOV ILIE

cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
 satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 strada B-dul Prefect Gavril Tudoras nr. 19 bl. B5 sc. B et. p ap. 1  
 telefon/fax 1 e-mail \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. 13277 din 12.05.2014

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
 municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 strada B-dul Prefect Gavril Tudoras nr. 19 bl. B5 sc. B  
 et. p ap. 1 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_

TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA  
 nr. 155,300 / 1999,2009

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

**SE CERTIFICĂ:****1.REGIMUL JURIDIC**

Bunul imobil,apartamentul nr 1 situat la parterul blocului de locuinte B5 din B-dul Gavril Tudoras nr.19,din intravilanul municipiului Suceava,este proprietatea sotilor Afanasov Ilie si Cristina conform contractului de vanzare cumparare nr.14268/1991 cu RAUCL Suceava..

Terenul in suprafata de 10 mp ,adiacent apartamentului descris mai sus,notat cu nr cad.16310/10,este proprietatea municipiului Suceava,domeniul privat .

**2.REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a imobilului : parcela virana

Destinatia terenului conform P.U.G.: zona de locuinte cu regim mediu si mare de inaltime.

Funcțiuni complementare admise : institutii publice și servicii,compatibile cu functiunea de locuire.

Lucrarile de extindere a apartamentului nr. 1 cu un balcon, cu suprafata construita de 10 mp, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 10 mp teren. Anterior concesionarii, terenul va fi inregistrat in cartea funciara, conform art. 1 pct. 23 din Ordonanta de Urgenta nr. 214 din 4.12.2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Contravaloarea serviciilor prestate pentru intocmirea planului de situatie cadastral avizat de OCPI Suceava si a taxelor necesare inscrierii in Cartea funciara vor fi suportate de solicitant. Suma investita pentru intocmirea documentatiei, nu va fi restituita, chiar daca concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata: "Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului."

In vederea obtinerii autorizatiei de construire, solicitantul va obtine avizele de amplasament, precum si celelalte avize si acorduri cerute prin prezentul certificat si va prezenta contractul de concesiune asupra terenului si o documentatie tehnica intocmita de un proiectant autorizat, care sa respecte avizul proiectantului initial (sau expertiza tehnica). Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

Documentatia tehnica va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si cu respectarea urmatoarelor cerinte urbanistice:

- sistem constructiv care se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte, alcatuit din materiale usoare si moderne

- regim de inaltime parter

- Daca blocul este prevazut cu subsol tehnic, nu se vor obtura gurile de aerisire existente din constructia blocului si nici burlanul pentru apa pluviala existent (traseul acestuia se va modifica peste acoperisul balconului). Acoperisul balconului poate fi tip terasa sau sarpanta de protectie, cu invelitoare din placi bituminoase colorate care amortizeaza zgomotul produs de picatura de ploaie. Dupa finalizarea lucrarilor de constructie, terenul va fi readus la starea initiala.

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

**concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 10 mp teren, pentru extinderea apartamentului nr. 1 de la parterul blocului de locuinte B5, cu un balcon si obtinerea Autorizatie de construire.**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

#### **4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia**

**mediului: Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlament European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/ prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private in proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pe protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formulării punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

**In aceste conditii:**

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In vederea evaluării initiale a notificării privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ a

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 funciara actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă

gaze naturale

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:

-Hotararea Consiliului Local privind aprobarea concesiunii suprafeței de 10 mp teren.

-Inspectoratul de stat în construcții

-Plan de amplasament avizat de OCPI, Extras de carte funciara actualizat la zi.

-Contractul de concesiune

d.4) studii de specialitate:

-Dovada înregistrării proiectului la O.A.R.

-Decizia Comitetului executiv al Asociației de proprietari

-Acordul în forma autentică al proprietarilor apartamentelor învecinate ( stanga ,dreapta,deasupra) cat si a boxei de la subsolul blocului(in cazul in care exista )

-Expertiza tehnica sau aviz proiectant initial

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

documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

L.S

PRIMAR,  
Ion Lungu

VICEPRIMAR,  
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Prelipceanu

Achitat taxa de: 5 lei, conform Chitanței seria.

nr.

14495

din 12.05.2014

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

SEF SERVICIU  
Xenia Bodor

INTOCMIT,  
Morosan Gabriela

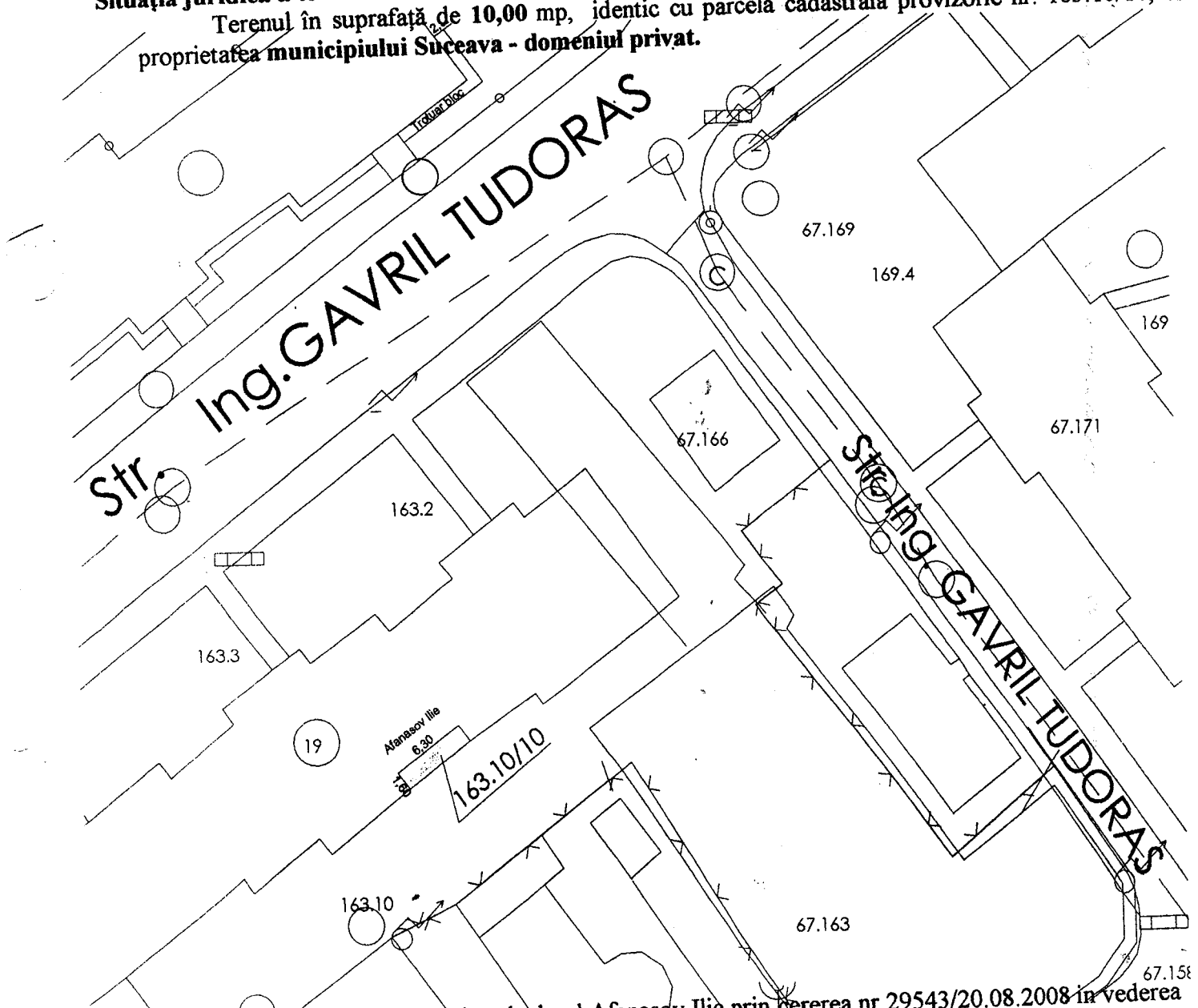


**PLAN DE SITUAȚIE**  
**SCARA 1 : 500**

**Adresa amplasament: str. Ing. Gavril Tudoras nr.19 Bl.B5 Sc.B ap.1 sector cadastral 67**

**Situația juridică a terenului:**

Terenul în suprafață de 10,00 mp, identic cu parcela cadastrală provizorie nr. 163.10/10, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.



Notă : Plan de situație solicitat de d-nul Afanasov Ilie prin cererea nr.29543/20.08.2008 în vederea obtinerii CU și supunerii spre aprobare Consiliului Local.(concesionare teren construire balcon)

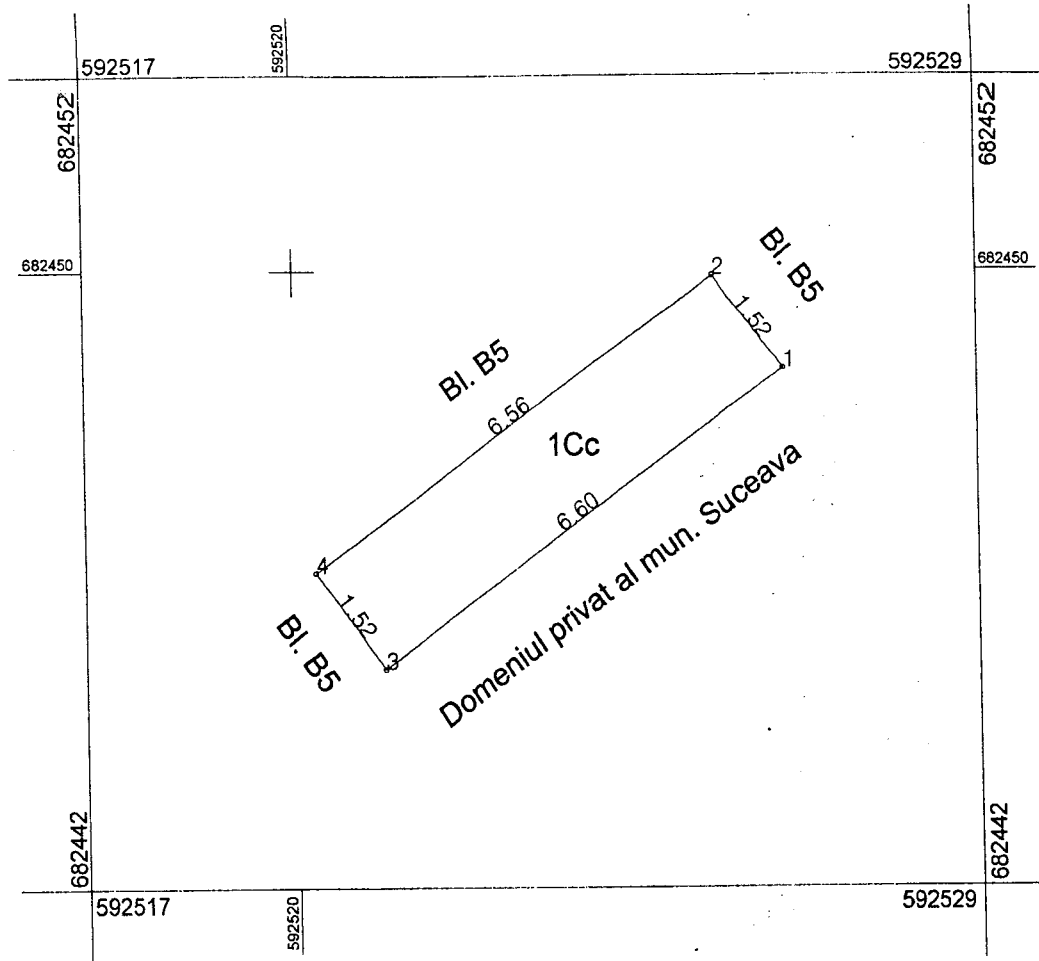
Întocmit: S. Vladau

Data :12.02.2014

Șef serviciu: I. Floriștean

Scara 1: 100

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
44539	10	Intravilan, mun. Suceava, str. Ing. Gavril Tudoras, nr. 19, jud. Suceava	
Carte funciara nr.		UAT	Suceava



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
I	Cc	10	1800	Imobil delimitat parțial de construcție
<b>Total</b>		<b>10</b>		
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
<b>Total</b>				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție: Stereo 70				
Nr. punct	X	Y		
3	682444.914	592521.164		
4	682446.130	592520.263		
2	682449.941	592525.608		
1	682448.743	592526.543		
Suprafața totală măsurată = 10 mp				
Suprafața totală din acte = 10 mp				

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 SERIA RO-B-F Nr. 1554/2014  
 Executant: [Signature]  
 Semnătura și Ștampila  
 Data 24.06.2014  
 Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători

Recepționat,  
 Nume Prenume, semnătura și data  
 [Signature]

26/525/9/14