



# 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

## HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, 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. 8808 din 20.05.2015, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 8809 din 20.05.2015, 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. 39 din 26.02.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 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:

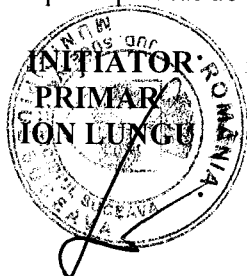
**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 6,5 mp (p.c. 44763) situată în Suceava, strada Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon.

**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 455 euro respectiv 2.022 lei pentru parcela de teren în suprafață de 6,5 mp (p.c. 44763) situată în Suceava, strada Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

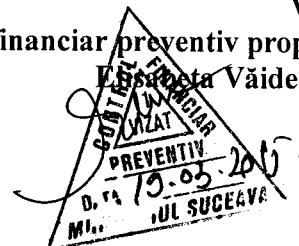
**Art. 4.** Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărâre.

**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  
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. 8808 din 20.03.2015

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

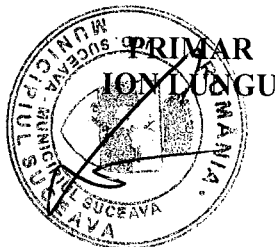
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

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

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 39 din 26.02.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 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 455 euro respectiv 2.022 lei pentru parcela de teren în suprafață de 6,5 mp (p.c. 44763) situată în Suceava, strada Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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





# 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. 8809 din 20.03.2015



## RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 39 din 26.02.2015 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 cu un balcon, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 455 euro respectiv 2.022 lei, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna martie 2015, 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 in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit 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 JITARICU

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 in municipiul Suceava str. Profesor Leca Morariu nr.11A, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

### A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 6,5 mp (p.c. 44763) se concesionează în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 445 din 28.05.2014 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 (UTR 20): zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- L.I. –locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții 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 445 euro respectiv 2.022 lei cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

### F. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării concesiunii va fi următoarea:

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

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

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

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

## **G. Obligații privind protecția mediului**

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

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

3. Obligațiile părților, referitoare la protecția mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

## **H. Încetarea contractului de concesiune**

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

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

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

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

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

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

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

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

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

### **I. Răspunderea contractuală**

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

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

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

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează 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.

**PRIMAR**  
**Ion Lungu**



SR EN ISO 9001:2001

CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

- ◆ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ◆ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ◆ GAFTA Analyst
- ◆ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

# ROMCONTROL<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

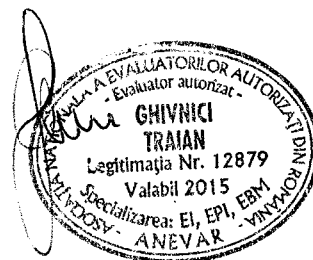
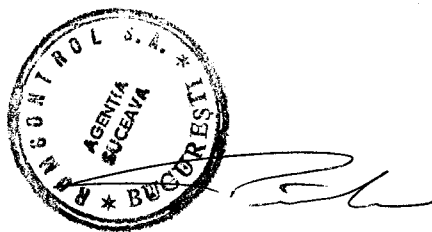
privind

**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 6,50 mp”**

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Pentru concesiune Cotruț Axante și Cotruț Elena**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Profesor Leca Morariu ,nr.11A,bl.A5,sc.A,ap.3**

**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**  
**Martie 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



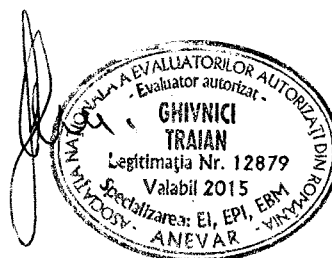
## **RAPORT DE EVALUARE**

privind

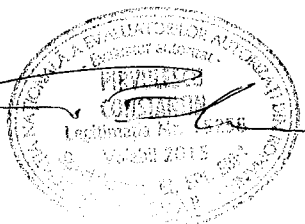
**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 6,50 mp”**

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Pentru concesionare Cotruț Axante și Cotruț Elena**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Profesor Leca Morariu ,nr.11A,bl.A5,sc.A,ap.3**

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



**VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin**



**Martie 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**



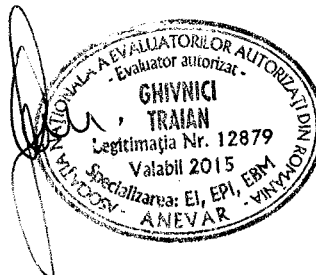


## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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**



11.03.2015





# RAPORT DE EVALUARE

privind

„**ACTIV IMOBILIAR - TEREN 6,50 mp**”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Pentru concesiune Cotruț Axante și Cotruț Elena**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Profesor Leca Morariu ,nr.11A,bl.A5,sc.A,ap.3**

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan cu destinația curți - construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl. A5, sc. A, ap.3.  
**Scopul evaluării** : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesiunii  
**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** : 11.03.2015  
**Data inspecției** : 10.03.2015  
**Data raportului** : Martie 2015

*Curs valutar: 1 euro = 4,4435 lei (10-11.03.2015)*

**Situația proprietății la data evaluării:**

*Terenul intravilan în suprafață de 6,50 mp are nr. cadastral 44763, înscris în CF nr. 44763 UAT Suceava și 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 de Evaluare ANEVAR ( SEV), ediția 2014.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață de 6,50 mp este :**

**$V_p = 2.022 \text{ LEI sau } 455 \text{ EURO}$**  (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

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

Martie 2015

Raport de Evaluare





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

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

**Obiectul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului de 6,50 mp ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea concesiunii.

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

<b>Valoarea de piață:</b>	(definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.
<b>Scopul evaluării:</b>	estimarea valorii de piață a terenului
<b>Data evaluării:</b>	11.03.2015
<b>Data inspecției:</b>	10.03.2015
<b>Data raportului:</b>	Martie 2015

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,4435 lei (10-11.03.2015)

#### 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 ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare 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

*Terenul intravilan în suprafață de 6,50 mp situat în , Str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl. A5, sc. A, ap.3, are nr. cadastral 44763, înscris în CF nr. 44763 UAT Suceava cu încheiere nr. 29132 din 05.08.2014, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este aprobat a fi concesionat fără licitație publică d-lui Cotruț Axante și d-nei Cotruț Elena prin HCL nr. 39 din 26 februarie 2015.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copia Extras de carte funciară pentru informare nr.44763 UAT Suceava cu încheiere nr. 29132/05.08.2014.
- Copie plan de amplasament și delimitare al imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr.445/28.05.2014
- Copie HCL nr.39/26.02.2015

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl. A5.*

##### Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamea 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 6,50 mp** este amplasat în intravilanul orașului Suceava, în *Str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl. A5.* În vecinătate se găsesc următoarele :

- Poliția mun. Suceava
- Școala Populară de Artă
- Universitatea Ștefan cel Mare
- Biserica Ortodoxă de rit vechi Sf. Nicolae
- Sediul CEC Bank
- Supermarket Kaufland
- Centrul Cultural Etnografic
- Patinoarul artificial
- Colegiul economic Dimitrie Cantemir

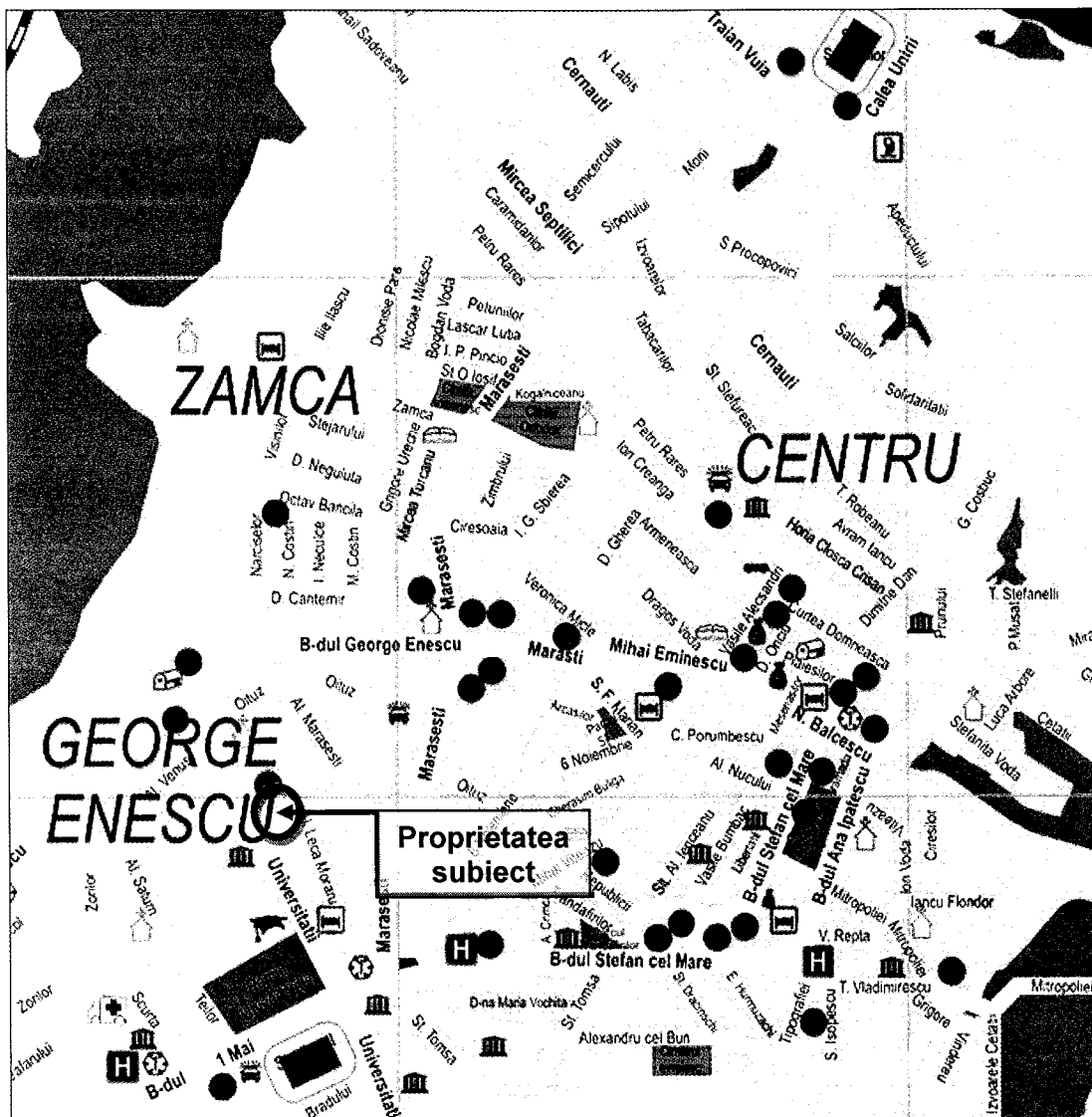
Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E - Bl. A5, sc. A, ap.3
- 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.  
 Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Profesor Leca Morariu.  
 Terenul are forma regulată plană cu destinația 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: *cca 751 ÷ 889 lei/mp (169 -200 euro/mp)*.

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

### 3.2. Considerații privind utilizarea

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

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

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







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 comercială – NU
- \_ utilizare spații de depozitare, birouri – NU

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

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

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





## Capitolul 4

### BAZELE EVALUĂRII

#### 4.1. Tipul valorii estimate

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

**Baza de evaluare** în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR 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 aparțin domeniului privat al mun. Suceava și conform HCL Nr.39 din 26.02.2015 este aprobat a fi concesionat fără licitație publică d-lui Cotruț Axante și d-nei Cotruț Elena.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





### **4.3. 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 cca. 751 și 889 lei/mp (169- 200 euro/mp) pentru loturi de 110 ÷ 1.191 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  
Centru in zona Primarie 169 €/mp

ID:2C04 data: 12-06-2014  
22 000 €

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 130 mp
- » la sosea

### UTILITATI

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

### ALTE INFORMATII

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

### 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**

<http://www.ziarulimobiliar.ro>

## COMPARABILA T2

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava  
Marasesti

ID:4396 data: 20-05-2014  
20 000 €  
182 €/mp

### CARACTERISTICI

- » suprafata teren 110 mp
- » front stradal 12 m
- » la sosea

### UTILITATI

#### Capital Imobiliare

Judet:**Suceava**

adresa:**Marasesti, nr 17**

telefon agentie: **0230/220003**

telefon agentie: **0742068366**

<http://www.ziarulimobiliar.ro>





## 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.

## 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>

## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

I EURO = 4.4435				
Elementul de comparatie				
p.c. 44763	6.50	130	110	1,191
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	169	182	200
Informatii disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Corecție marja negociere %		-20%	-20%	-20%
Corecție (Euro)		-33.8	-36.4	-40
PREȚ (EURO/mp)		135.20	145.60	160.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		135.20	145.60	160.00
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		135.20	145.60	160.00
Conditii de vanzare	concesionare	independent	independent	independent
Corecție %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-13.52	-14.56	-16
PREȚ (EURO/mp)		121.68	131.04	144.00





<i>Condițiile pieței</i>	mar.2015	iun.2014	mai 2014	iun.2014
<i>Corectie %</i>		-5%	-6%	-5%
<i>Corectie (Euro)</i>		-6.08	-7.86	-7.20
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>115.60</b>	<b>123.18</b>	<b>136.80</b>
<i>Localizare</i>	Zona Marasesti Str.Leca Morariu	zona Primarie	zona Marasesti	zona Universitate
<i>Corectie %</i>		-10%	-5%	-10%
<i>Corectie (Euro)</i>		-11.56	-6.16	-13.68
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>104.04</b>	<b>117.02</b>	<b>123.12</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Corectie %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Corectie (Euro)</i>		-11.56	-12.32	-13.68
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>92.48</b>	<b>104.70</b>	<b>109.44</b>
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>92.48</b>	<b>104.70</b>	<b>109.44</b>
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>92.48</b>	<b>104.70</b>	<b>109.44</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	REZIDENTIALA	COMERCIALA	COMERCIALA	COMERCIALA
<i>Corectie %</i>		-20%	-20%	-20%
<i>Corectie (Euro)</i>		-23.12	-24.64	-27.36
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>69.36</b>	<b>80.07</b>	<b>82.08</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	6.50	130	110	1,191
<i>Corectie %</i>		-9%	-8%	-14%
<i>Corectie (Euro)</i>		-10.40	-9.85	-19.15
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>58.95</b>		<b>62.93</b>
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>		76.25		97.07
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>		56.4%		60.67%
<i>Numar corectii</i>		5		5
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>70.00</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 2 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>311.05</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>455</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>2,022</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 51,78 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 311,05 lei/mp(70 euro/mp)

$$Vt = 6,50 \text{ mp} \times 311,05 \text{ lei/mp} = 2.021,825 \text{ lei}$$

$$Vt = 6,50 \text{ mp} \times 70 \text{ euro/mp} = 455 \text{ euro}$$

$$Vt = 2.022 \text{ lei sau } 455 \text{ euro}$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 2.022 lei sau 455 euro**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (11.03.2015).

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 utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 11.03.2015** pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de 6,50 mp- situată în str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl.A5, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

**Vt = 2.022 lei sau 455 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**







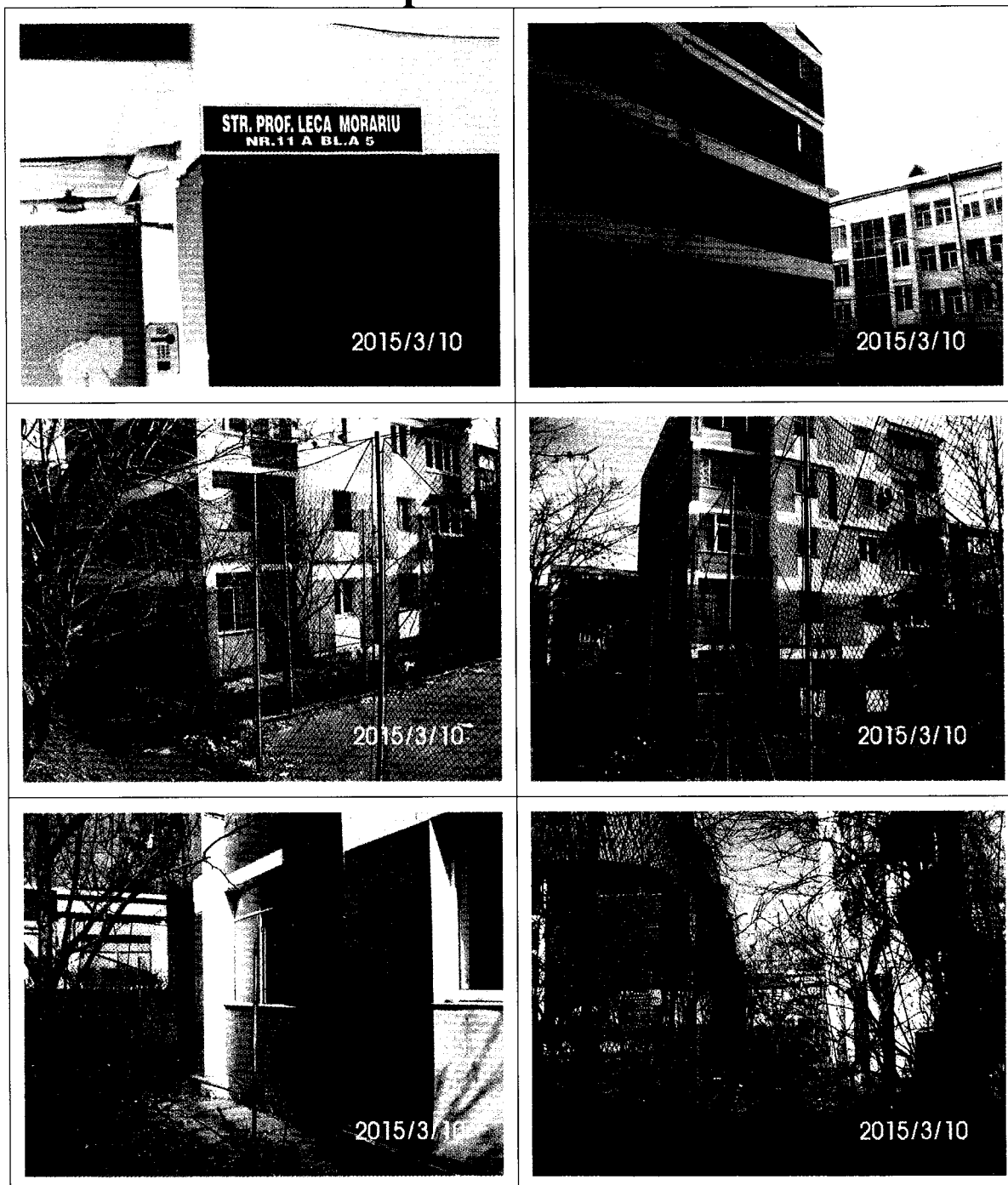
# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**Str. Profesor Leca Morariu, nr.11A, bl. A5**  
**Mun. Suceava, jud. Suceava**  
**p.c. 44763**





# **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

## HOTĂRARE

**privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Profesor Leca Morariu nr.11A, 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. 5231 din 19.02.2015, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 5232 din 19.02.2015, raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren (**solicitanți Cotruț Axante și Cotruț Elena**) în suprafață de 6,5 mp (p.c. 44763) situată în Suceava, strada Profesor Leca Morariu nr.11A, bl.A5, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 3 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
SEREDENCIUC VIORICA



Contrasemneaza,  
SECRETAR MUNICIPIU  
JR. CIUTAC IOAN

Nr. 39 Din 26 februarie 2015

Dosarul nr. 29132/11-07-2014

## INCHEIERE Nr. 29132

REGISTRATOR Călinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

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

- act administrativ nr. HCL 151/29-05-2014 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA, HCL nr. 176/26-06-2014 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA cu Anexa la HCL nr. 176/2014;

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 44763, inscris in cartea funciara 44763 UAT Suceava;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 44763 UAT Suceava;
- se noteaza ca imobilul s-a format pe o parte a p.f. nr. 1190/1 din CF 2244 com.cad. Suceava sub B.2 din cartea funciara 44763 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Suceava prin PFA Butnariuc Cristinel.

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 în cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,  
Solutionata  
la data de:  
04-08-2014

Data eliberării,  
~~05-08-2014~~

Registrator,  
Călinescu Mihaela

Asistent-registrator,  
Davidescu Georgeta

Referent,

BORDEIANU  
OVIDIU CRISTIAN

(semnătura)

(semnătura)

(parafa, semnătura și  
ștampila BCPI)

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



## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	29132
Ziua	11
Luna	07
Anul	2014

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

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Suceava, Aleea Leca Morariu, nr. 11A

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	44763	Din acte: -; Masurata: 7	suprafata de acte este de 6,5 mp

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

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
29132 / 11.07.2014	
Act administrativ nr. HCL 151, din 29.05.2014, emis de MUNICIPIUL SUCEAVA, HCL nr. 176/26-06-2014 emis de MUNICIPIUL SUCEAVA cu Anexa la HCL nr. 176/2014	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domeniul privat	-

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

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

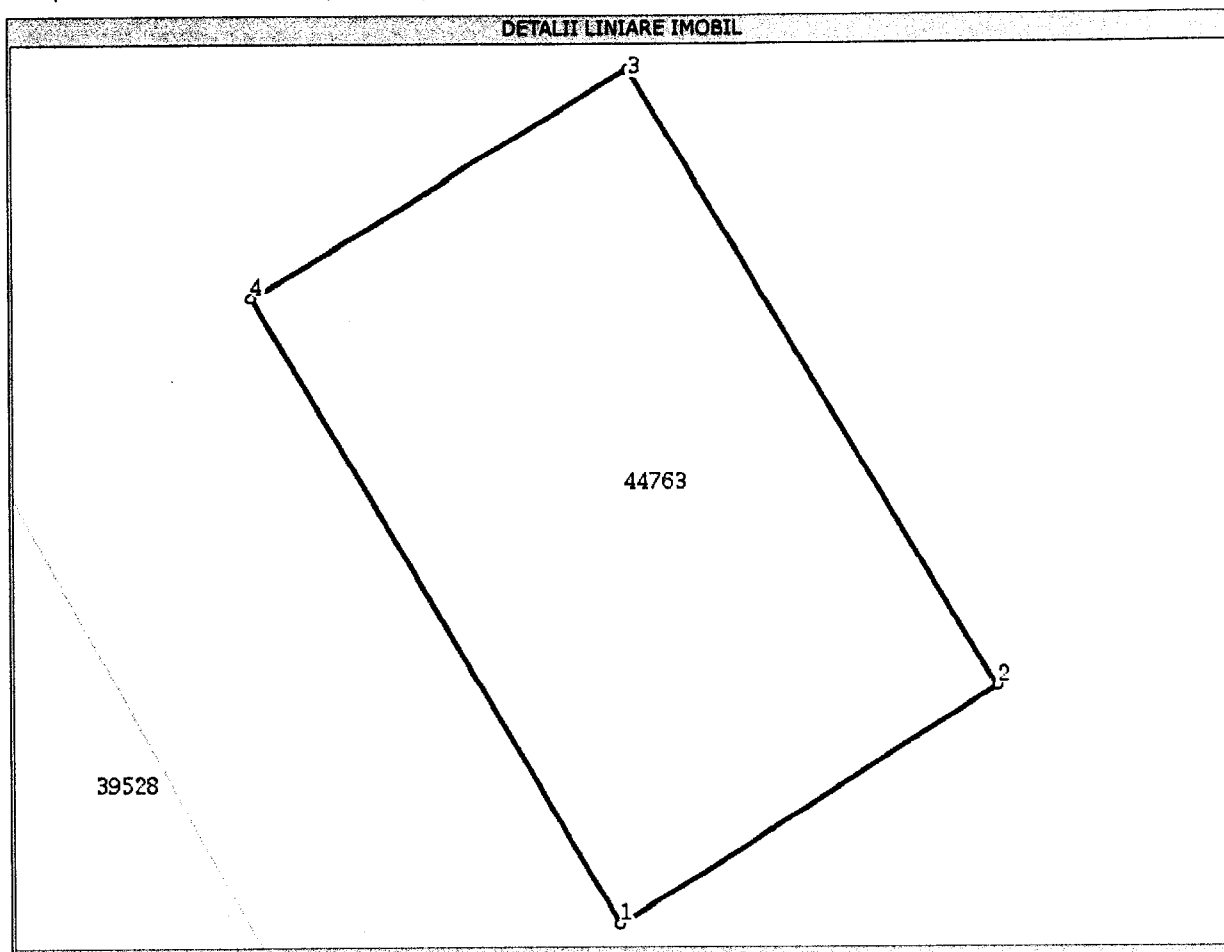
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Aleea Leca Morariu, nr. 11A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
44763	7	suprafata de acte este de 6,5 mp

\* 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:7	-	-	-	TEREN NEIMPREJMUIT

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	2,0
2	3	3,2
3	4	2,0
4	1	3,2

\*\* 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 conditiile legii.

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


**Data soluționării,**  
04/08/2014

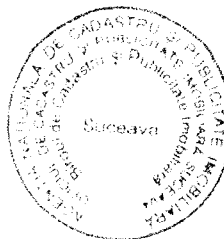
**Asistent-registrator,**  
GEORGETA DAVIDESCU

**Referent,**

**Data eliberării,**

~~05/08/2014~~

  
(semnătura)



  
BORDEIANU  
OVIDIU CRISTIAN  
(parafa și semnătura)

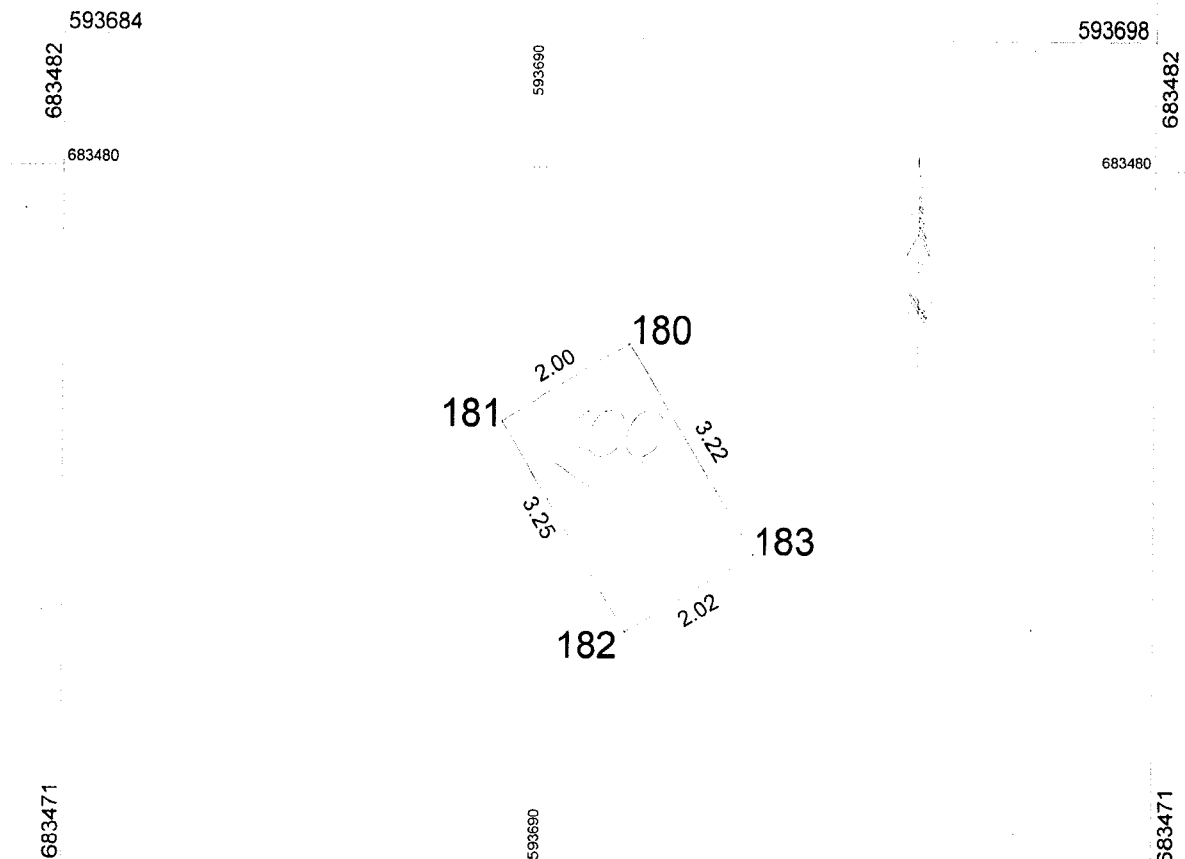


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 100

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
49763	6.50	intravilan mun Suceava str Alea Leca Morariu nr. 11A

Cartea Funciară nr.	UAT	SUCEAVA
---------------------	-----	---------



Nr. parcela		Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentuni
1		Cc	6.50	264.00	Teren neimprejmuit
<b>TOTAL</b>			<b>6.50</b>	<b>264.00</b>	

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
<b>Total</b>			

INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiectie STEREO 70					
Punct	X(m)	Y(m)	Punct	X(m)	Y(m)
180	683477.666	593691.151			
181	683476.648	593689.429			
182	683473.861	593691.100			
183	683474.914	593692.829			

<p><b>Executant</b> Ing. Butnariuc C.</p> <p><b>Data: 07.2014</b></p> <p><b>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</b> Seria RO-SV-F NR. 0122 C. BUTNARIUC CRISTINEI CATEGORIA B</p>
<p>Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date</p>

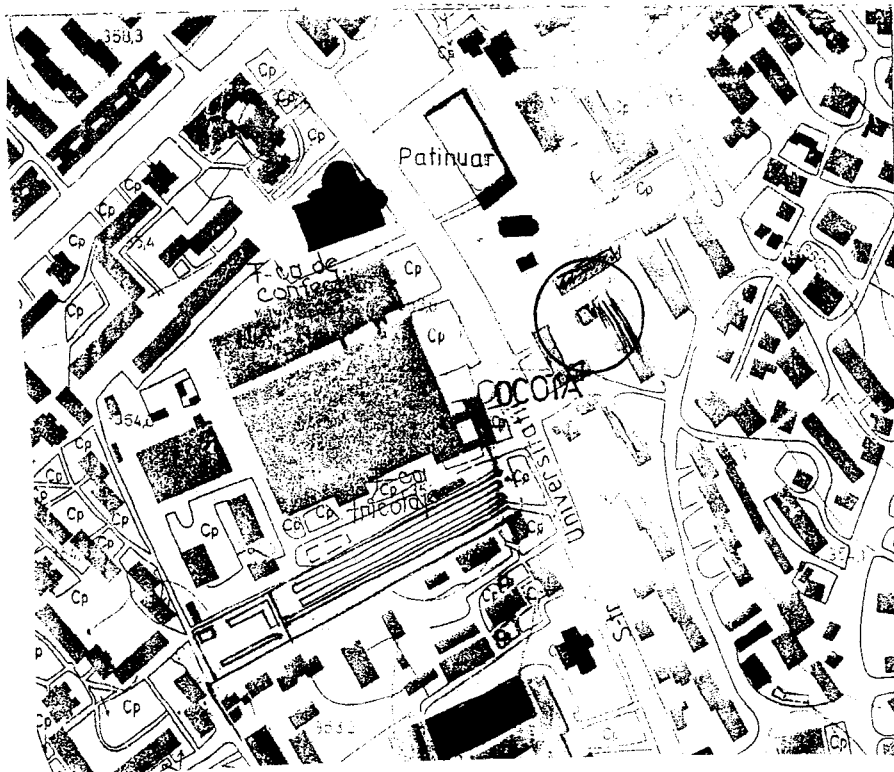
29/12/2014

# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

L-35-17-A-b-2-IV

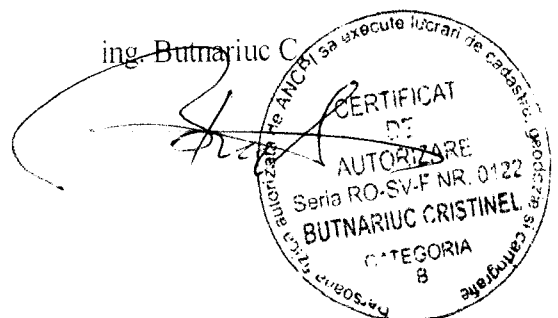
SUCEAVA



Data :.07.2014

Întocmit:

ing. Butnariuc C



Nr. 11572 din 23/04/2014

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 445 din 28.05.2014.

**În scopul: concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 6,5 mp teren pentru extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon si obtinerea autorizatiei de construire.**

Ca urmare a cererii adresate de **COTRUȚ AXANTE**  
**COTRUȚ ELENA**

cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada Str. Prof.Leca Morariu nr. 11A bl. A5 sc. A et. P ap. 3

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 11572 din 23/04/2014

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

strada Str. Prof.Leca Morariu nr. 11A bl. A5 sc. A  
et. P ap. 3 sau identificat prin CF 8472

TOP: p.c. 2998/III/8

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

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 6,50 mp, identic cu parcela cadastrala nr. 69.52/414, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe str. prof. Leca Morariu nr. 11A, bloc A5 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat. Apartamentul nr. 3, compus din doua camere si dependinte, identic cu parcela cadastrala nr. 2998/III/A, inscrisa in C.F. 8472, din blocul de locuinte A5, sc. A, este proprietatea sotilor Cotrut Axante si Cotrut Elena conform contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 6491 din 12.09.1996.

#### 2.REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a imobilului: viran  
Destinatia stabilita prin PUG (UTR 20 ): zona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - "L.I." - locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime cu mai mult de trei niveluri  
Funcțiuni complementare admise ale zone: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire

### 3. REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de construire se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 6.5 mp pentru construirea unui balcon.

Anterior concesionarii terenul va fi inregistrat in cartea funciara, conform art. I pct. 23 din Ordonanta de Urgenta nr. 214 din 4.12.2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara vor fi suportate de solicitant. Acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care 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."

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. Sistemul constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului de locuinte si va fi alcatuit din materiale usoare si moderne;

Constructia nu va obtura gurile de aerisire de la subsolul tehnic al blocului.

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

**concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 6,5 mp teren pentru extinderea apartamentului nr. 3 cu un balcon si obtinerea autorizatiei de construire.**

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

#### 4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de 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 Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private in lista 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 pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formulării unui 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 urma evaluarii initiale a notificării privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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:

- Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea concesiunii suprafeței de 6,50 mp.

- Inspectoratul de Stat în Construcții ;

d.4) studii de specialitate:

- aviz proiectant initial sau expertiza tehnica

- acordul în forma autentică al proprietarilor spațiilor direct învecinate (stanga, dreapta, sus) și al proprietarilor boxelor de la subsol, afectate de construirea balconului

- decizia comitetului executiv al asociației de proprietari

- contract de concesiune pentru teren

- dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților

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

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,  
Ion Lungu

L.S

VICEPRIMAR,  
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Crețu

Achitat taxa de: 5.00 lei, conform Chitanței seria.

din 23.04.2014

nr. 13807

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

SEF SERVICIU  
Xenia Bodor

INTOCMIT,  
Hostiuc Ileana