MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRARE
privind stabilirea preţului pentru concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Baladei nr.9, în vederea extinderii unui spaţiu de locuit cu un balcon

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având in vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 24767 din 20.08.2015, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 24768 din 20.08.2015, cât şi raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art.17 cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată şi completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor,

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

Potrivit HCL nr. 166 din 28.05.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Baladei nr.9, bl.6, sc.A, în vederea în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon;

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. cşi al. (5) lit. b, art. 45 al. (2), art.47 şi art. 49 din Legea nr. 215/2001 a administraţieipublice locale,republicată;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafaţă de 10 mp (p.c. 44541) situată în Suceava, strada Baladei nr.9, bl.6, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcón.

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

Art.3. Se aprobă preţul concesiunii suprafeţei de teren menţionate mai sus la nivelul sumei de 250 euro respectiv 1117 lei pentru parcela de teren în suprafaţă de 10 mp (p.c. 44541) situată în Suceava, strada Baladei nr.9, bl.6, sc.A, cu recuperarea preţului 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.

INIŢIATOR,
PRIMAR
ION LUNGU

AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV VIZAT DATA 20.08.2015 MUNICIPIUL SUCEAVA

MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr 24767 din 20.08.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

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

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenţei 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 fişei 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 şi va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune."

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 166 din 28.05.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Baladeii nr.9, bl.6, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcţionale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat şi selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii preţului concesiunii.

În baza acestui raport consider legal şi oportun stabilirea preţului concesiunii la nivelul sumei de 250 euro respectiv 1117 lei pentru parcela de teren în suprafaţă de 10 mp (p.c. 44541) situată în Suceava, strada Baladei nr.9, bl.6, sc.A, cu recuperarea preţului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

ROMÂNIA
PRIMAR
ION LUNGU
MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr 24768 din 20.08.2015

APROB
PRIMAR
ION LUNGU

RAPORT
al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 166 din 28.05.2015 s-a aprobat concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Baladei nr.9, bl.6, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcţionale propune preţul concesiunii la nivelul sumei de 250 euro respectiv 1117 lei, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna iunie 2015, cu recuperarea preţului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată, cap.II, art.17 "limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte de către Consiliul Local, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, 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 redeventei datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărari

„ (1) Nivelul minim al redevenţei 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 şi vor fi recuperate de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune."

Faţă de cele prezentate mai sus, considerăm legală şi oportună concesionarea parcelei de teren solicitate.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC

ŞEF SERVICIU
Camelia Damian

MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. din

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea unei parcele de teren situate in municipiul Suceava str. Baladei nr.9, teren care aparţine domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul concesiunii

1 .Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Baladei nr.9, precizat în conformitate cu planul de situaţie anexat. Parcela de teren, în suprafaţă de 10 mp (p.c. 44541) se concesionează în vederea în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcón, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 398 din 16.05.2014 anexat la prezenta documentaţie, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

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

3. Folosinţa actuală a terenului: parcelă virană

4. Destinaţia terenului conform PUG (UTR 3): zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- L.I.- locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: 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 jumatate din cea iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

C. Condiţii de exploatare a concesiunii şi obiective de ordin economic, financiar şi de mediu urmărite de concedent privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul concesiunii

Concesionarea terenului va conduce la creşterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenţei anuale.

Realizarea construcţiei nu afectează negativ mediul înconjurător.

D. Investiţii pe care concesionarul este obligat să le realizeze şi termenele de realizare a acestora

Lucrările de construcţii vor începe după eliberarea autorizaţiei de construire în termenul stabilit prin aceasta, cu respectarea următoarelor:

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

c) dispoziţiilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii (rezistenţă şi siguranţă în exploatare);

2. Documentaţia tehnică va cuprinde date referitoare la aspectul şi conformarea construcţiei cu referire la soluţiile tehnice şi de arhitectură, P.O.T. şi C.U.T., măsuri de protecţie a mediului, spaţii verzi şi plantate.

E. Clauze financiare şi de asigurări

Art. 1 Preţul concesiunii este de 250 euro respectiv 1117 lei cu recuperarea preţului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

2. Redevenţa va fi achitată la data semnării contractului de concesiune la casieria Primariei 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 si liber de orice sarcina concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum şi cele care rezultă în urma investiţiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri de preluare** – cele care la expirarea contractului de concesiune vor reveni concedentului, în masura în care acesta din urmă işi va manifesta intenţia de a prelua aceste bunuri în schimbul plăţii unei compensaţii egale cu valoarea contabilă actualizată; sunt bunuri de preluare bunurile care aparţin concesionarului şi 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 aparţin concesionarului şi care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii (cu excepţia celor prevăzute la lit.b).

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

G. Obligaţii privind protecţia mediului

1 Soluţia arhitecturală adoptată va avea în vedere respectarea condiţiilor impuse de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului.

2. Concesionarul va obţine autorizaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare şi va fi obligat să realizeze construcţia numai conform acestora.

3. Obligaţiile părţilor, referitoare la protecţia mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

H. Încetarea contractului de concesiune

Incetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situaţii:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

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

Bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care acesta din urma işi manifestă intenţia de a prelua bunurile respective în schimbul plăţii unei compensaţii egale cu valoarea contabilă actualizată.

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

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

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

-La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

- În cazul în care interesul naţional 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 documentaţie tehnico- economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie de încetare a concesiunii nu se percep daune.

- În caz de neîndeplinire de către una din părţi a obligaţiilor sale, după ce s-a procedat la o somaţie prin care se cere executarea angajamentelor şi, dacă această somaţie rămâne fără efect, atunci partea îndreptăţită poate, din proprie iniţiativă şi fără altă somaţie, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

I. Răspunderea contractuală

Pentru nerespectarea obligaţiilor stabilite prin contract si prin caietul de sarcini, părţile datorează penalităţi şi daune.

Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că, prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.

Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părţi prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezenţa părţilor.

În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că nici una din părţi nu va pretinde despăgubiri sau penalităţi, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării, va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră, cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.

În condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariţiei sau a imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat, situaţie verificată şi constatată de o comisie legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

J. Controlul

Direcţia Generală a Finanţelor Publice şi Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concedent şi concesionar.

K. Soluţionarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părţile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti. Pentru soluţionarea lor, părţile pot apela şi la arbitraj.

L. Dispoziţii finale

1. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiţii se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat şi aprobat în mod legal, şi a autorizaţiei de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

3. Soluţiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opţiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării şi nu exonerează pe câştigător de obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

4. Obţinerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei privesc numai pe concesionar.

5. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente şi obţinerea acordurilor necesare de la deţinătorii acestora privesc numai pe concesionar.

6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucţiunile pentru ofertanţi.

7. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciţii săi să urmareasca mersul lucrărilor de construcţii, în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei, şi încadrarea in termenul de punere în funcţiune stabilit prin contractul de concesiune.

PRIMAR
Ion Lungu

romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a. romcontrol s.a.

ROMCONTROL® S.A.

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)

– 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"

- **Aparţinând:** **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
  Pentru concesionare Zancu Neculai şi Zancu Elena
- **Amplasament:** jud. **Suceava,** mun. **Suceava,**
  Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, sc. A, ap. 1

ŞEF AGENŢIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU

EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. Bucureşti şi PRIMARIA SUCEAVA

SUCEAVA
Iunie 2015

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 mp"

- **Aparţinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
  Pentru concesionare Zancu Neculai şi Zancu Elena
- **Amplasament:** jud. **Suceava,** mun. **Suceava,**
  Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, sc. A, ap. 1

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
GHIVNICI
TRAIAN
Legitimaţia Nr. 12879
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PÎRVULESCU
CONSTANTIN
Legitimaţia Nr. 15258
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Iunie 2015

CUPRINS

DECLARAŢIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ
1.1. Identificarea proprietăţii-definirea temei, scopul şi data evaluării
1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
1.3. Prezentarea evaluatorului
1.4. Surse de informare
1.5. Clauza de confidenţialitate
1.6. Răspunderea faţă de terţi

Capitolul 2. • DELIMITAREA ŞI PREZENTAREA PROPRIETĂŢII (TERENULUI)
2.1. Situaţia juridică
2.2. Amplasarea, delimitarea şi prezentarea proprietăţii

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ŞI CONSIDERAŢII PRIVIND UTILIZAREA
3.1. Prezentarea sintezei informaţiilor şi datelor extrase de pe piaţa specifică locală
3.2. Consideraţii privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII
4.1. Tipul valorii estimate
4.2. Ipoteze şi condiţii limitative – Ipoteze speciale
4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETATII (TERENULUI)
5.1. Abordarea pe baza de comparaţie (tehnica comparaţiei 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 cunoştință 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) şi recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
GHIVNICI
TRAIAN
Legitimația Nr. 12879
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
- ANEVAR -

11.06.2015

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 mp"

- **Aparţinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
  Pentru concesionare Zancu Neculai şi Zancu Elena
- **Amplasament:** jud. **Suceava,** mun. **Suceava,**
  Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, sc. A, ap. 1

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietăţii : *teren intravilan cu destinaţia curţi - construcţii*
Localizare : *Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Baladei nr. 9, bl. 6, sc. A, ap. 1*
Scopul evaluării : *estimarea valorii de piaţă a terenului în vederea concesionării*
Dreptul evaluat : *întregul drept de proprietate*
Tipul valorii : *valoarea de piaţă în conformitate cu standardele ANEVAR*
Evaluator : *S.C. ROMCONTROL S.A. Bucureşti*
Beneficiar-destinatar: *PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA*
Data evaluării : 12.06.2015
Data inspecţiei : 11.06.2015
Data raportului : Iunie 2015
Curs valutar: 1 euro =4,4696 lei (12.06.2015)

Situaţia proprietăţii la data evaluării:
Terenul intravilan în suprafaţă de 10 mp are nr. cadastral 44541, înscris în CF nr. 44541 UAT Suceava şi aparţine MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat.

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

Datele şi informaţiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 şi 3** şi 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), ediţia 2014.

Valoarea de piaţă în premisa utilizării existente estimată pentru **proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafaţă de 10 mp este :**

V_p = 1.117 LEI sau 250 EURO

(*exclusiv TVA şi obligaţiile faţă de mediu*)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus şi 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 şi corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidenţial atât pentru client cat şi pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

Iunie 2015

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
GHIVNICI
TRAIAN
Legitimaţia Nr. 12879
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietăţii – definirea temei – scopul şi data evaluării

Obiectul evaluării: *estimarea valorii de piaţă a terenului de 10 mp ce aparţine Municipiului Suceava - Domeniul Privat în vederea concesionării.*

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării **valorii de piaţă** ***în vederea concesionării.***

Valoarea de piaţă:	(definiţie 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*" *Valoarea de piaţă în premisa utilizării existente a proprietăţii implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.*
Scopul evaluării:	*estimarea valorii de piaţă a terenului*
Data evaluării:	12.06.2015
Data inspecţiei	11.06.2015
Data raportului:	Iunie 2015

Cursul valutar: 1 euro = 4,4696 lei (12.06.2015)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poştal 720224, cod fiscal 4244792.

1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociaţiei naţionale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent,** profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică.**

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajaţi permanent) de peste 40 specialişti (experţi evaluatori autorizaţi ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuţia lor teritorială şi operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate judeţele ţării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, cu modificările şi completările ulterioare, Experţii evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experienţă semnificativă în domeniu, competenţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare, care înţeleg şi pot aplica în mod corect acele metode şi tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaţionale de evaluare.

Adresa (sediul social central): Bucureşti, sector 1, Str. Polonă, nr. 16
Telefon/fax: 021 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerţului 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 Bucureşti

Celelalte detalii privind competenţa şi logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectaţi.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice şi tehnice puse la dispoziţie de beneficiar;**
- ✓ Informaţii şi date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicaţii specializate privind piaţa imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală şi locală, agenţii imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorităţi publice locale şi guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV), ediţia 2014 ; Recomandările şi metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare;
- ✓ Inspecţia la faţa locului privind proprietatea imobiliară implicată şi interviuri personale.

1.5. Clauze de confidenţialitate

- *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.*
- *Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.*
- *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*

1.6. Răspunderea faţă de terţi

„Acest raport este confidenţial pentru dumneavoastră şi pentru consultanţii dumneavoastră şi este numai pentru destinaţia 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 ŞI PREZENTAREA PROPRIETĂŢII DE EVALUAT

2.1. Situaţia juridică

Terenul intravilan în suprafaţă de 10 mp situat în Suceava, Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, sc. A, are nr. cadastral 44541, înscris în CF nr. 44541 UAT Suceava, aparţine MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat şi este aprobat a fi concesionat fără licitaţie publică domnului Zancu Neculai şi doamnei Zancu Elena, prin HCL nr. 166 din 28 mai 2015.

Actele – documentaţia care atestă dreptul de proprietate:

- Copie CF nr. 44541 cu încheiere nr. 26489 din 25.06.2014
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr. 398/16.05.2014
- Copie plan de situaţie
- Copie HCL nr.166/28.05.2015.

2.2. Amplasarea, delimitarea şi prezentarea proprietăţii

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava,*cartier Burdujeni,* ***Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, sc. A.***

Descrierea municipiului Suceava

Oraşul este construit pe două zone geografice: dealurile şi văile râului Suceava. Configuraţia neobişnuită a oraşului include două crânguri - Zamca şi Şipote - care sunt ambele localizate în graniţele oraşului.

Oraşul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanţa de 450 km de Bucureşti pe calea ferată şi 432 km pe şosea.

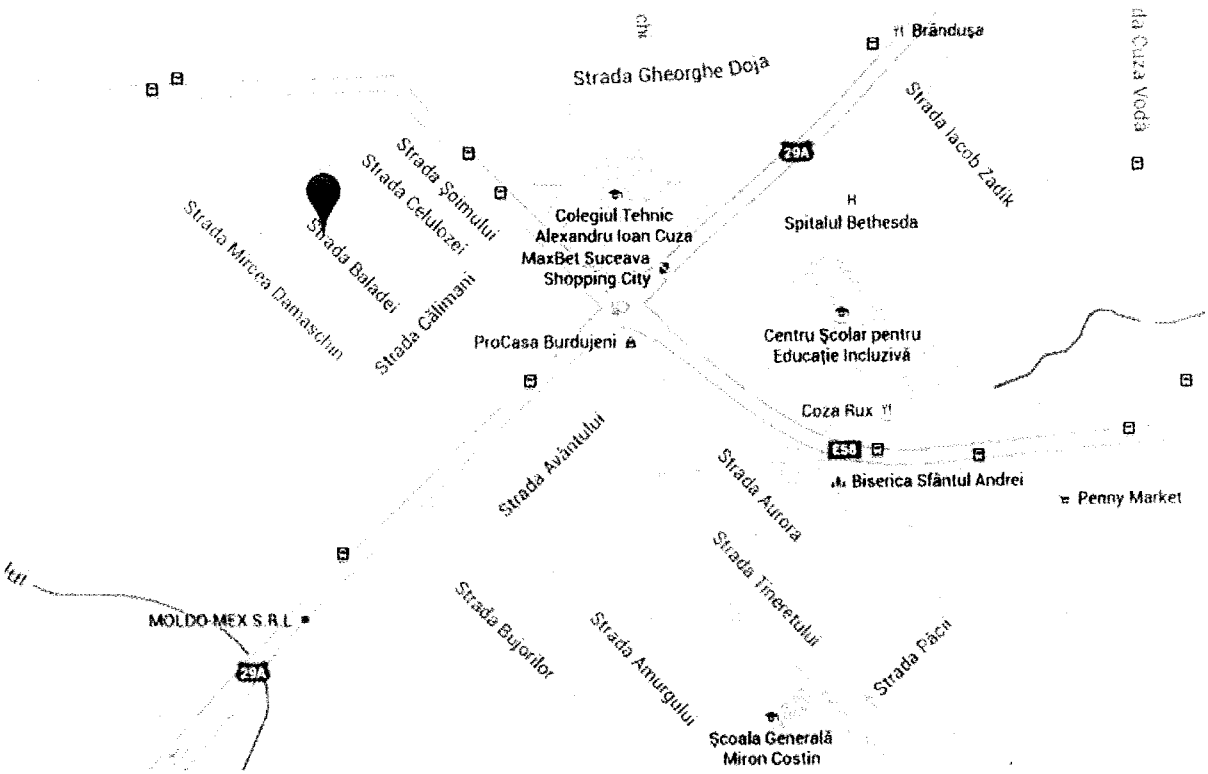
Terenul în suprafaţă de 10 mp este amplasat în intravilanul oraşului Suceava, *cartier Burdujeni,* ***Str. Baladei, nr.9, bl. 6, sc. A.*** În vecinătate se găsesc următoarele :

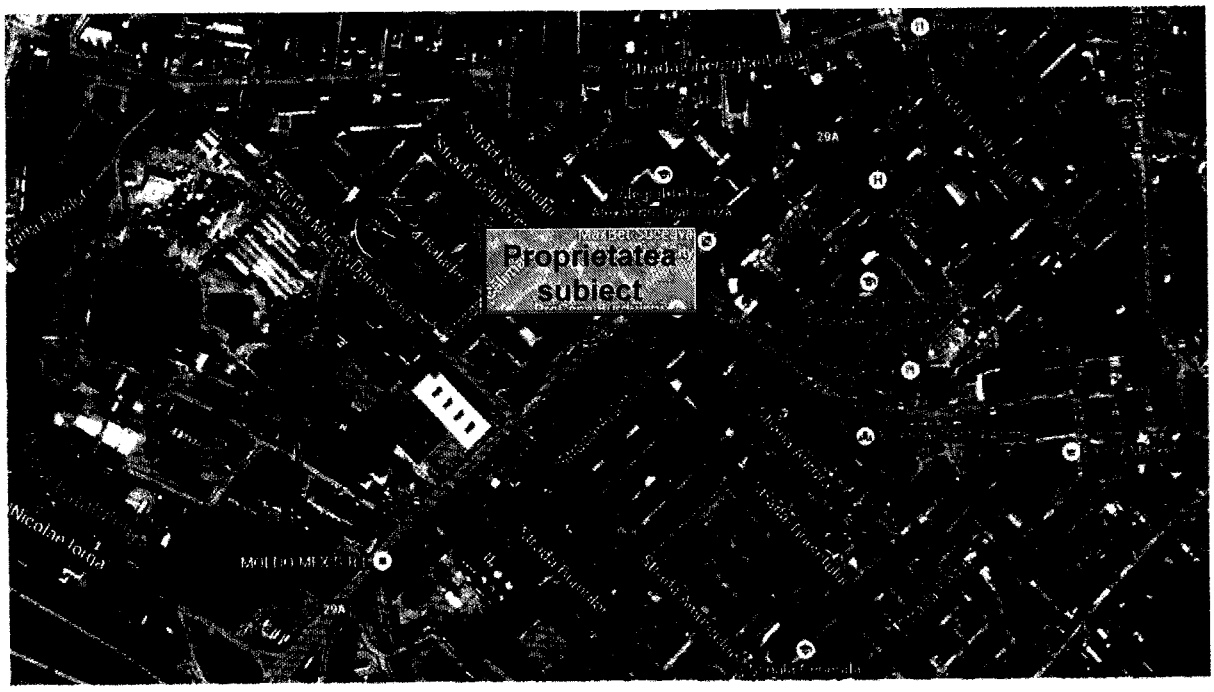
- Cabinete medicale individuale
- Spaţii Comerciale şi Prestări Servicii
- Şcoala Generală nr.10
- Sucursale de bănci
- Piaţa Agroalimentară
- Biserica Sf. Andrei

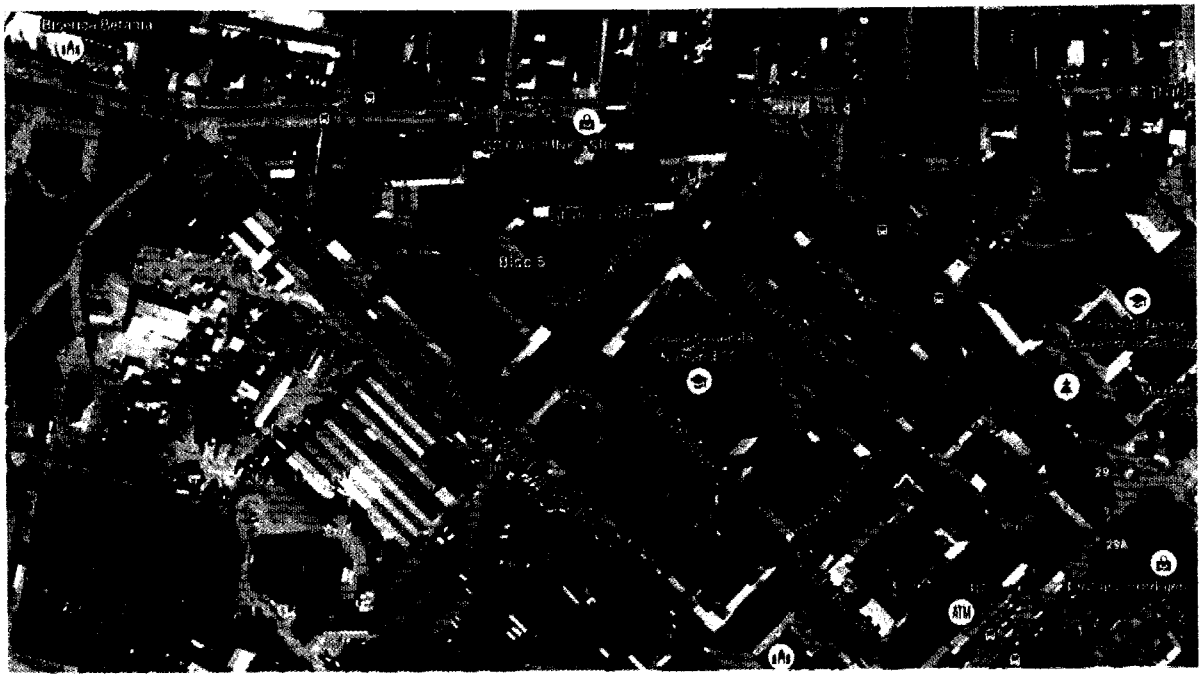
Terenul are următoarele vecinătăţi:

- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- V - bl.6, sc. A, ap.1
- La N- V - domeniul privat al mun. Suceava

Lotul de teren respectiv are toate utilităţile în zonă.
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Baladei.
Terenul are forma regulată plană cu destinaţia curţi-construcţii.


Strada Gheorghe Doja
Brânduşa
Strada Iacob Zadik
Strada Şoimului
Strada Celulozei
Strada Baladei
Strada Mircea Damaschin
Strada Călimani
Colegiul Tehnic
Alexandru Ioan Cuza
MaxBet Suceava
Shopping City
Spitalul Bethesda
ProCasa Burdujeni
Centru Şcolar pentru
Educaţie Incluzivă
Coza Rux
Biserica Sfântul Andrei
Penny Market
Strada Avântului
Strada Aurora
Strada Tineretului
Strada Bujorilor
Strada Amurgului
Strada Păcii
MOLDO-MEX S.R.L.
Şcoala Generală
Miron Costin


Proprietatea
subiect



Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ŞI CONSIDERAŢII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informaţiilor şi datele extrase de pe piaţa specifică locală

Piaţa imobiliară se defineşte ca fiind interacţiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pieţele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Pentru a asigura condiţiile corespunzătoare pentru estimarea unor valori cât mai corecte la cererea evaluatorilor sau a reprezentanţilor societăţii de evaluare, băncile, notarii publici, agenţiile imobiliare, birourile de carte funciară, precum şi orice alţi deţinători de informaţii privind tranzacţiile cu proprietăţi imobiliare sunt obligaţi să le comunice de îndată, în scris, datele şi informaţiile necesare efectuării evaluării, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. Evaluatorii au obligaţia de a asigura secretul datelor şi informaţiilor astfel primite.

Cu toate acestea, în momentul de faţă, **piaţa imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce priveşte accesul public al specialiştilor în evaluare la elemente ale tranzacţiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entităţile care deţin astfel de informaţii nefiind dispuse să pună la dispoziţia evaluatorului datele respective, invocând motive de confidenţialitate.

În **analiza pieţei specifice** proprietăţii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situaţia economică a localităţii în cauză, populaţia sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică şi oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- stocul de proprietăţi similare existent la data evaluării;
- disponibilitatea şi valorile terenurilor asemănătoare expuse la vânzare;
- reglementări legale locale.

Astfel s-au extras şi reţinut a fi utilizate următoarele informaţii validate de piaţă:

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *cca 197 ÷ 268 lei/mp (44-60 euro/mp).*

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinaţia *teren intravilan,* într-o zonă în care piaţa specifică este puţin activă (nu exista tranzacţii regulate).

3.2. Consideraţii privind utilizarea

Valoarea proprietăţii este influenţată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziţia de terenuri intravilane se face exclusiv în scopul realizării unei investiţii.

Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosinţă – curţi-construcţii şi se utilizează cu maxim de randament pentru destinaţia ***construcţii (extindere apartament).***

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinaţii permise legal şi cele identificate ca posibile fizic :

_ demolare construcţie şi vânzare teren liber - NU

_ utilizare rezidenţială– DA

_ utilizare comercială-prestări servicii– NU

_ utilizare spaţii depozitare, birouri – NU

Practic, ţinând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară construcţie rezidenţială.

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

- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

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

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 230– Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, iar **valoarea de piaţă** este definită de Standardul Internaţional 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*"

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

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze si condiţii limitative;
- caracteristicile şi datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecţiei în teren;
- informaţii privind valorile de ofertare sau tranzacţionare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piaţa specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate in cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze şi condiţii limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului şi valorile sunt valabile în ipoteza că nu există aşa ceva.*
- *Conform datelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparţin domeniului privat al mun. Suceava şi conform HCL Nr.166 din 28.05.2015 este aprobat a fi concesionat fără licitaţie publică domnului Zancu Neculai şi doamnei Zancu Elena.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie (parte din informaţii fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţă.*
- *Au fost luaţi în calcul toţi factorii cu influenţa semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informaţie relevantă.*

4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

► *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*

► *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor şi datelor furnizate de beneficiar şi pe baza datelor şi 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 şi 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 şi 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 şi 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** şi **valorile altor proprietăți similare şi competitive tranzacționate sau ofertate recent.**

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

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

Valorile de ofertare sunt cuprinse între cca. 197 şi 268 lei/mp (44- 60 euro/mp) pentru loturi de 420 ÷ 850 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

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

Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate şi diferă prin mărime, poziționare şi atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare ajustări (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

Din informațiile din baza de date şi din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri ofertate spre vânzare.

COMPARABILA T1

http://www.casefaraintermediari.ro/vanzare/teren-suceava-burdujeni-5877.html

Vanzare Teren in Suceava, Burdujeni Suceava - Cod anunt: 5877

Teren intravilan, intabulat. Deschidere la strazile Gh. Doja si Calea Burdujeni. Toate utilitatile (apa, gaz, canalizare, curent electric). Pretabil constructie bloc, casa, spatiu comercial.

PRET: 25.000 €

50.000 €

PRET/MP: 59,52 € / MP

Vezi toate imaginile

Caracteristici

Adresa: La intersectia strazilor Gh. Doja cu Calea Burdujeni, Suceava

Suprafata teren: 420 mp

COMPARABILA T2

http://olx.ro/oferta/burdujeni-teren-ptr-constructii-zona-moldova-ID3TMN6.html#3d123685a4

Burdujeni - teren ptr constructii - zona Moldova

Suceava, judet Suceava Adaugat La 17:40, 3 Iunie 2015, Numar anunt: 57624604

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata: **850 m²**

Ofer spre vanzare teren constructii situat in zona de blocuri , in suprafata de 850 mp , pretabil orice constructie (locuinta, magazin, cabinete

37 000 € (43 EURO/MP)

COMPARABILA T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava Burdujeni in zona Moldova 48 EURO/MP ID:1010E data: 27-11-2014 20 000 €

CARACTERISTICI

» suprafata teren 420 mp

» la sosea

UTILITATI

» apa

» canalizare

» gaz

» curent

» acces auto

» acces TIR

ALTE INFORMATII

Teren pretabil diverse activitati: service auto, cabinete,

laboratoare, magazine, etc. Terenul este la intersectia a doua strazi. Merita vazut!
CONTACTEAZA-NE LA:

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.imobiliaresuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-65806.html

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

			1 EURO =	**4.4696**
[redacted]				
	10.00	**420**	**850**	**420**
Valoare oferta/pret (euro/mp)	? (euro)	60	44	48
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Corecţie marja negociere %		-20%	-20%	-20%
Corectie (Euro)		-12.0	-8.8	-9.6
PRET (EURO/mp)		**48.00**	**35.20**	**38.40**
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecţie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		**48.00**	**35.20**	**38.40**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corecţie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		**48.00**	**35.20**	**38.40**
Conditii de vanzare	concesionare	independent	independent	independent
Corecţie %		-10%	-10%	-10%
Corectie (Euro)		-4.8	-3.52	-3.84
PRET (EURO/mp)		**43.20**	**31.68**	**34.56**
Condiţiile pieţei	iun.2015	mai 2015	iun. 2015	nov.2014
Corectie %		0%	0%	-5%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	-1.73
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**43.20**	**31.68**	**32.83**
Localizare	Burdujeni zona Cuza Voda 1	Burdujeni zona Cuza Voda 1	Burdujeni zona Moldova	Burdujeni zona Moldova
Corectie %		0%	5%	5%
Corectie (Euro)		0.00	1.58	1.64
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**43.20**	**33.26**	**34.47**
Acces la proprietate	indirect	direct	direct	direct
Corecţie %		-10%	-10%	-10%

Corectie (Euro)		-4.32	-3.17	-3.28
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**38.88**	**30.10**	**31.19**
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	Complete	Complete	Complete	Complete
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**38.88**	**30.10**	**31.19**
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**38.88**	**30.10**	**31.19**
Cea mai buna utilizare (CMBU)	REZIDENTIALA	COMERCIALA	REZIDENTIALA	REZIDENTIALA
Corectie %		-15%	0%	0%
Corectie (Euro)		-6.48	0.00	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**32.40**	**30.10**	**31.19**
Suprafata (mp)	10.00	420	850	420
Corectie %		-12%	-15%	-12%
Corectie (Euro)		-5.18	-4.75	-3.94
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**27.22**	[redacted]	**27.25**
Corectie totala bruta absoluta - EURO		20.78	[redacted]	14.43
Corectie totala bruta absoluta - %		43.3%	[redacted]	37.59%
Numar corectii		3	[redacted]	4
Valoare estimata - euro/mp	**25.00**	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corecţii (% absolut) şi susţine valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparaţie directă).		
Valoare estimata - lei/mp	**111.74**			
Valoare totala teren - euro	**250**			
Valoare totala teren - lei	**1,117**			

Valoarea de piaţă propusă în urma abordării prin metoda comparaţiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obţinut cea nai mică corecţie brută 37 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament şi calităţi de comparabila 2 vom alege valoarea de 111,74 lei/mp(25 euro/mp)

Vt = 10 mp x 111,74 lei/mp = 1.117,4 lei
Vt = 10 mp x 25 euro/mp = 250 euro

Vt = 1.557 lei sau 350 euro

Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparaţie (comparaţia directă).

Vt = 1.117 lei sau 250 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înţeleg în condiţiile existente la data evaluării (12.06.2015).

Valorile respective **nu cuprind TVA** şi *nici obligaţiile faţă de mediu.*

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop şi utilizare; precizia, cantitatea şi calitatea informaţiilor utilizate.

Valoarea de piaţă în premisa utilizării existente estimată la data de **12.06.2015** pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafaţă de **10 mp** - situată în Str. Baladei, nr. 9, bl. 6, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piaţă** este dată de abordarea prin comparaţia directă de piaţă:

Vt = 1.117 lei sau 250 euro (*exclusiv TVA şi obligaţiile faţă de mediu*)

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piaţă** *pentru utilizarea existentă* propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informaţiile avute la dispoziţie şi pe previziunile făcute la un moment dat.

Valoarea de piaţă - 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*"

Valoarea de piaţă *în premisa utilizării existente a proprietăţii 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 şi au fost obţinute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă şi corectă.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHIVNICI TRAIAN
Legitimaţia Nr. 12879
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ

Str. Baladei, nr. 9, bl. 6
Mun. Suceava, jud. Suceava
p.c. 44541

ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII

MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, **primsv@primariasv.ro**
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

privind concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Baladei nr. 9, în vederea extinderii unui spaţiu de locuit cu un balcon

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având in vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 15.905/22.05.2015, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 15.906/22.05.2015, Raportul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară şi al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism şi protecţia mediului;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitaţie publică a unei parcele de teren (solicitanţi Zancu Neculai şi Zancu Elena) în suprafaţă de 10 mp (p.c. 44541) situată în Suceava, strada Baladei nr.9, bl.6, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un balcon.

Art. 2. Parcela de teren menţionată 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.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
ADRIAN ARAMESCU

Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 166 din 28 mai 2015

ANCPI Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 26489/25-06-2014

INCHEIERE Nr. 26489

REGISTRATOR Dumbrava Maria

ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

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

- act administrativ nr. HCL 151/29-05-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, Anexa nr.17 la HCL nr. 151/2014;

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 44541, inscris in cartea funciara 44541 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 44541 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Suceava prin PFA Gontaru Ciprian.

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

Data soluţionării,	**Registrator,**	**Asistent-registrator,**	**Referent,**
Solutionata la data de: 02-07-2014	Dumbrava Maria	Davidescu Georgeta	
Data eliberării,	(semnătura)	(semnătura)	(parafa, semnătura şi ştampila BCPI)

* *Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77[1] din Codul Fiscal.*

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	26489
Ziua	25
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Suceava, Strada Baladei, nr. 9

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	44541	Din acte: 10; Masurata: 10	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
26489 / 25.06.2014				
	Act administrativ nr. HCL 151, din 29.05.2014, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, Anexa nr.17 la HCL nr. 151/2014			
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	

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 imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării, 02/07/2014	***Asistent-registrator,*** GEORGETA DAVIDESCU	***Referent,***
Data eliberării, 2/7/2014	(semnătura)	(parafa şi semnătura)

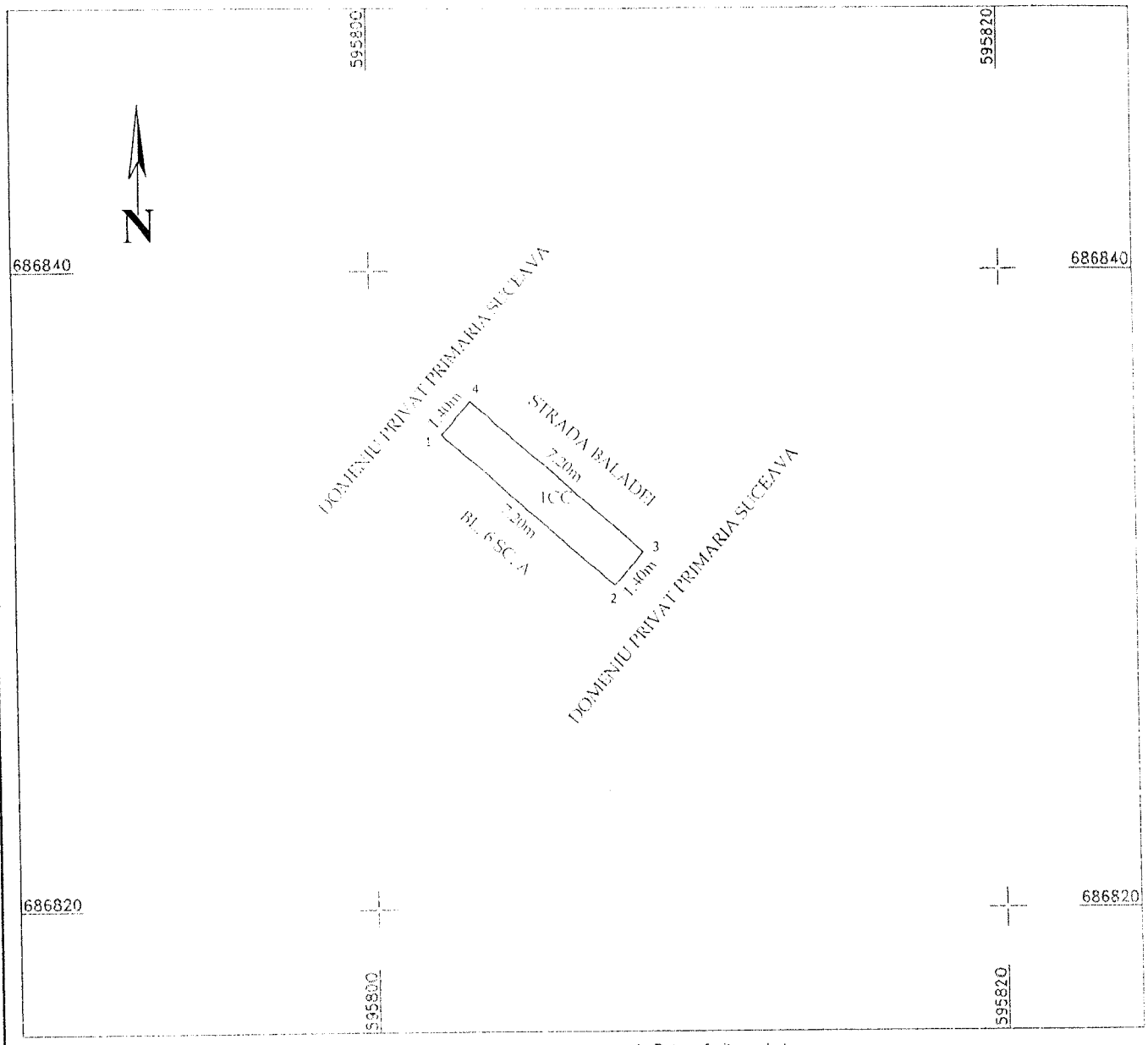
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
64541	10 mp	INTRAVILAN SUCEAVA, STR. BALADEI, NR. 9

Cartea Funciară nr.		UAT	SUCEAVA



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X (N) [m]	Y (E) [m]
3	686831.066	595808.590
4	686835.778	595803.147
1	686834.720	595802.230
2	686830.007	595807.674

Suprafaţa măsurată = 10 mp
Suprafaţa din act = 10 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinţă	Suprafaţa [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Menţiuni
1	CC	10	500	Teren neimprejmuit
Total		10		

B. Date referitoare la construcţii

Cod constr.	Suprafaţa construită la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Menţiuni
Total			

Executant:
GONTARU CIPRIAN

Data: 19.06.2014

Recepţionat:

26689/2014

Se confirmă suprafaţa din măsuratori şi introducerea imobilului în baza de date

JUDETUL SUCEAVA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

TERIT.ADMINISTRATIV SUCEAVA

TRAPEZ: L-35-5-D-c-3-III

Sistem de proiecte: Stereografic 1970

Executat de: GONTARU CIPRIAN

ROMÂNIA
JUDETUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. **11954** din **28/04/2014**

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 398 din 16 Mai 2014

În scopul: concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 10 mp teren pentru extinderea apartamentului nr. 1 cu un balcon si obtinerea autorizatiei de construire.

Ca urmare a cererii adresate de **ZANCU NECULAI ZANCU ELENA**
cu domiciliul în judeţul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul sectorul cod poştal
str Str. Baladei nr. 9 bl. 6 sc. A et. P ap. 1
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 11954 din 28/04/2014

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul SUCEAVA
municipiul SUCEAVA satul sectorul cod poştal
strada Str. Baladei nr. 9 bl. 6 sc A
et. P ap. 1 sau identificat prin CF 35166-C1-U8
TOP: 1621-C1-U1

în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. /
faza PUG aprobata prin Hotărârea Consiliului Local SUCEAVA
nr. **155, 300** / **1999, 2009**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC
Terenul in suprafata de 10.00 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 22.66/1, situat in intravilanul municipiului Suceava, pe str.Baladei nr. 9, bloc 6 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.
Apartamentul nr. 1, compus din trei camere si dependinte, in suprafata utila de 64.19 mp, identic cu parcela cadastrala nr. 1621-C1-U1, inscrisa in C.F. 35166- C1-U8, din blocul de locuinţe 6, sc. A, este proprietatea sotilor Zancu Neculai si Zancu Elena conform extrasului de carte funciara din 07.04.2014.

2.REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuala a imobilului: viran
Destinatia stabilita prin PUG (UTR 8): zona predominant rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - "L.I." - locuinţe colective existente în blocuri cu regim de înălţime cu mai mult de trei niveluri
Funcţiuni complementare admise ale zone: instituţii şi servicii compatibile cu funcţia 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 10 mp pentru construirea unui balcon.

Anterior concesionarii terenul va fi inscris 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 Suiceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata: "Persoanele fizice şi juridice, care beneficiază de teren în condiţiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizaţiei de construire şi să înceapă construcţia în termen de cel mult un an de la data obţinerii 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 în scopul declarat pentru:
concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 10 mp teren pentru extinderea apartamentului nr. 1 cu un balcon si obtinerea autorizatiei de construire.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvata.

În urma evaluării iniţiale a notificării privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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:

- **Hotararea Consiliului Local privind aprobarea concesionarii suprafetei de 10,00 mp.**
- **Inspectoratul de Stat in Constructii ;**

d.4) studii de specialitate:

- **aviz proiectant initial sau expertiza tehnica**
- **acordul in forma autentica al proprietarilor spatiilor direct invecinate (stanga, dreapta, sus) si al proprietarilor boxelor de la subsol, afectate de construirea balconului**
- **decizia comitetului executiv al asociatiei de proprietari**
- **contract de concesiune pentru teren**
- **dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor**

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,
Ioan Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Crețu

Achitat taxa de: **5.00** lei, conform Chitanței seria. _____ nr. **13932**
din **28.04.2014**

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

SEF SERVICIU
Xenia Bodor

INTOCMIT,
Hostiuc Ileana

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
SERVICIUL CADASTRU , FOND FUNCIAR
ŞI REGISTRUL AGRICOL

VIZAT,
PRIMAR
ION LUNGU

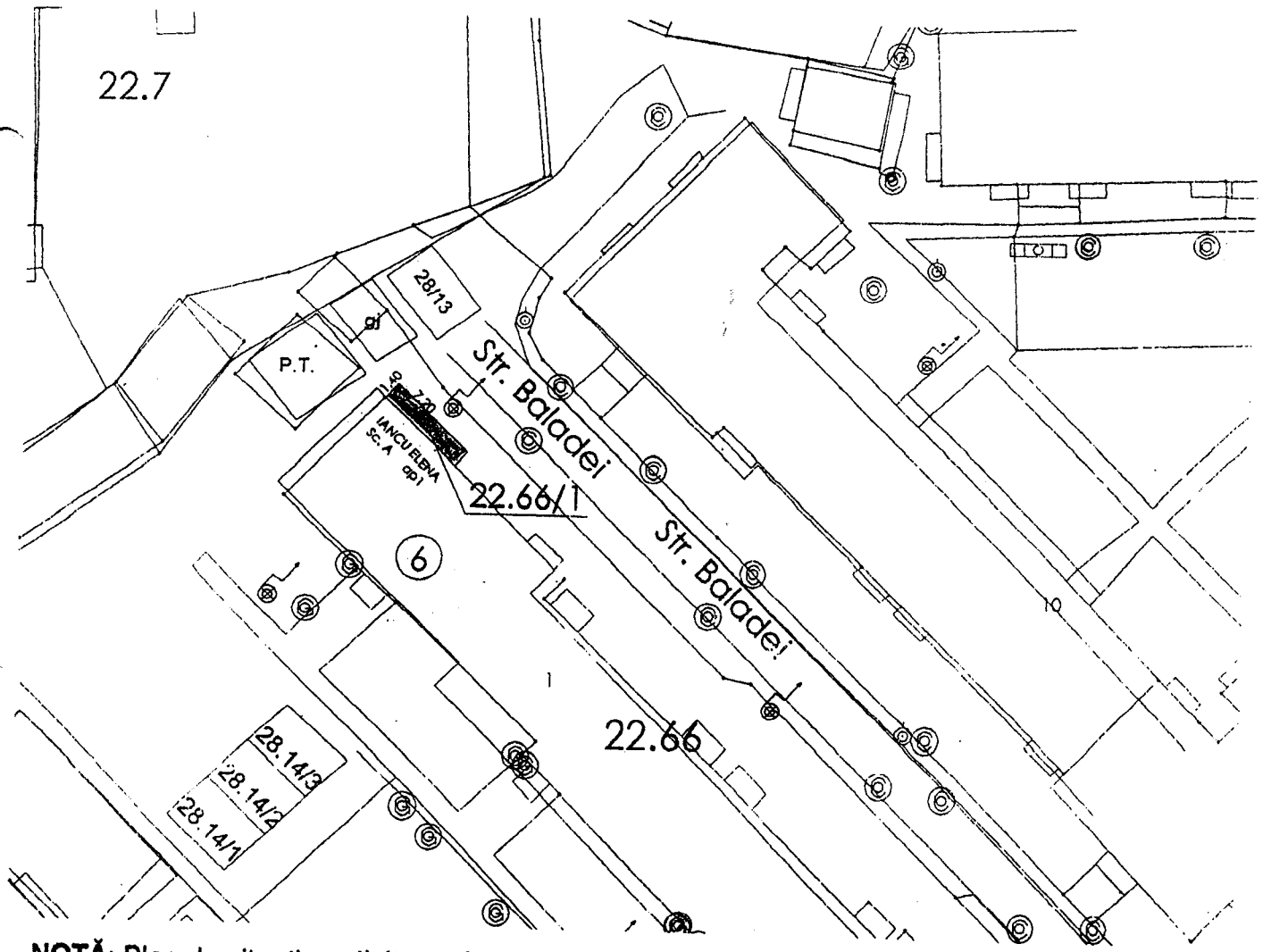
PLAN DE SITUAŢIE

SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: str.Baladei nr.9 Bl.6 Sc.A Ap.1 sector 22

Situaţia juridică a terenului:

Terenul în suprafaţă totală de 10,00 mp. identic cu parcela cadastrală nr. 22.66/1 este **proprietatea municipiului Suceava – domeniul privat.**



NOTĂ: Plan de situaţie solicitat de Iancu Elena prin cererea nr.8617/2014 în vederea obţinerii CU şi supunerii spre aprobare Consiliului Local(concesionare teren construire balcon).

Întocmit:S.Vladau

Şef serviciu: I. Floriştean

Data : 25-03-2014