



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
SUCEAVA

PROIECT

## HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Avântului nr.1, 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. 15915 din 22.05.2015, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 15916 din 22.05.2015, 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. 125 din 30.04.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Avântului nr.1, bl.30, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon;

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

## HOTĂRĂȘTE:

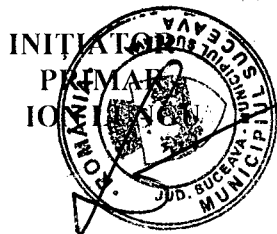
**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 14 mp (p.c. 44599) situată în Suceava, strada Avântului nr.1, bl.30, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon.

**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 350 euro respectiv 1.557 lei pentru parcela de teren în suprafață de 14 mp (p.c. 44599) situată în Suceava, strada Avântului nr.1, bl.30, sc.D, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

**Art. 5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.



AVIZAT PT. LEGALITATE  
SECRETAR MUNICIPIU  
jr. IOAN CIUTAC

Viză  
control financiar preventiv propriu  
VIZAT Sabeta 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. 1591 din 22.05.2015

### 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.

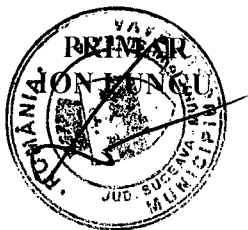
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 125 din 30.04.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Avântului nr.1, bl.30, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 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 350 euro respectiv 1.557 lei pentru parcela de teren în suprafață de 14 mp (p.c. 44599) situată în Suceava, strada Avântului nr.1, bl.30, sc.D, 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

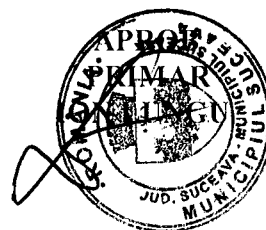
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[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. 159/6 din 22.05.2015



## RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 125 din 30.04.2015 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Avântului nr.1, bl.30, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 350 euro respectiv 1.557 lei, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna mai 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 în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV  
MIHAIL JIVARIUC

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 concesiunea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava str. Avântului nr.1,  
teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

### A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Avântului nr.1, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 14 mp (p.c. 44599) se concesiunează în vederea extinderii apartamentului nr.2 cu un balcon, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 981 din 04.12.2013 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

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

3. Folosința actuală a terenului: viran

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 3): zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P+10 niveluri).

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

### B. Durata concesiunii

1. Parcela nominalizată mai sus se concesiunează 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

Concesiunea 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 350 euro respectiv 1.557 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 deplin 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 deplin drept, gratuit și libere de orice sarcină 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.

**P R I M A R**  
**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

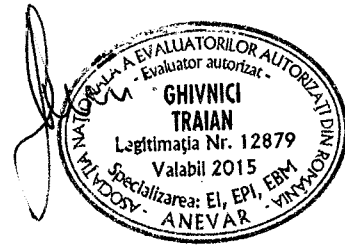
### „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 14 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru concesiune Mihalciuc Constantin
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Avântului, nr.1, bl.30, sc.D, ap. 2

ŞEF AGENŢIE 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  
Mai 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



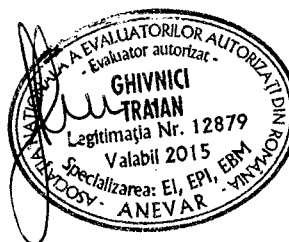
## RAPORT DE EVALUARE

privind

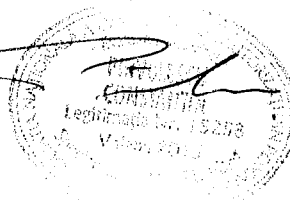
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 14 mp”

- **Aparținând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru concesiune Mihalciuc Constantin
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Avântului, nr.1, bl.30, sc.D, ap. 2

RESPONSABIL LUCRARE,  
EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin



Mai 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 – Ipoteze speciale
- 4.3. Clauze speciale – Ipoteze 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**



**12.05.2015**





# RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 14 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru concesiune Mihalcu Constantin
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava,  
Str. Avântului, nr.1, bl.30, sc.D, ap. 2

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan cu destinația curți - construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Avântului  
 nr.1, bl.30, sc.D, ap. 2  
**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** : 12.05.2015  
**Data inspecției** : 11.05.2015  
**Data raportului** : Mai 2015

*Curs valutar: 1 euro = 4,4497 lei (11-12.05.2015)*

**Situația proprietății la data evaluării:**

*Terenul intravilan în suprafață de 14 mp are nr. cadastral 44599, înscris în CF nr. 44599 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 14 mp este :**

**$V_p = 1.557 \text{ LEI sau } 350 \text{ EURO}$**  (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**

Mai 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 14 mp ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea concesionării.

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

<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>	12.05.2015
<b>Data inspecției:</b>	11.05.2015
<b>Data raportului:</b>	Mai 2015

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,4497 lei (11-12.05.2015)

#### 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 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 în 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 marturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*

#### **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 14 mp situat în , Str. Avântului, nr.1, bl. 30, sc.D, are nr. cadastral 44599, înscris în CF nr. 44599 UAT Suceava, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este aprobat a fi concesionat fără licitație publică domnului Mihalciuc Constantin , prin HCL nr. 125 din 30 aprilie 2015.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie CF nr.44599 cu încheiere nr. 27811 din 15.07.2014
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr.981/04.12.2013
- Copie plan de situație
- Copie HCL nr.125/30.04.2015

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, cartier Burdujeni, Str. Avântului, nr.1, bl. 30, sc.D,

##### Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

Terenul în suprafață de 14 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, cartier Burdujeni, Str. Avântului, nr.1, bl. 30, sc.D. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Cabinete medicale individuale
- Spații Comerciale și Prestări Servicii
- Școala Generală nr.10
- Sucursale de bănci
- Piața Agroalimentară
- Biserica Sf. Andrei

Terenul are următoarele vecinătăți:

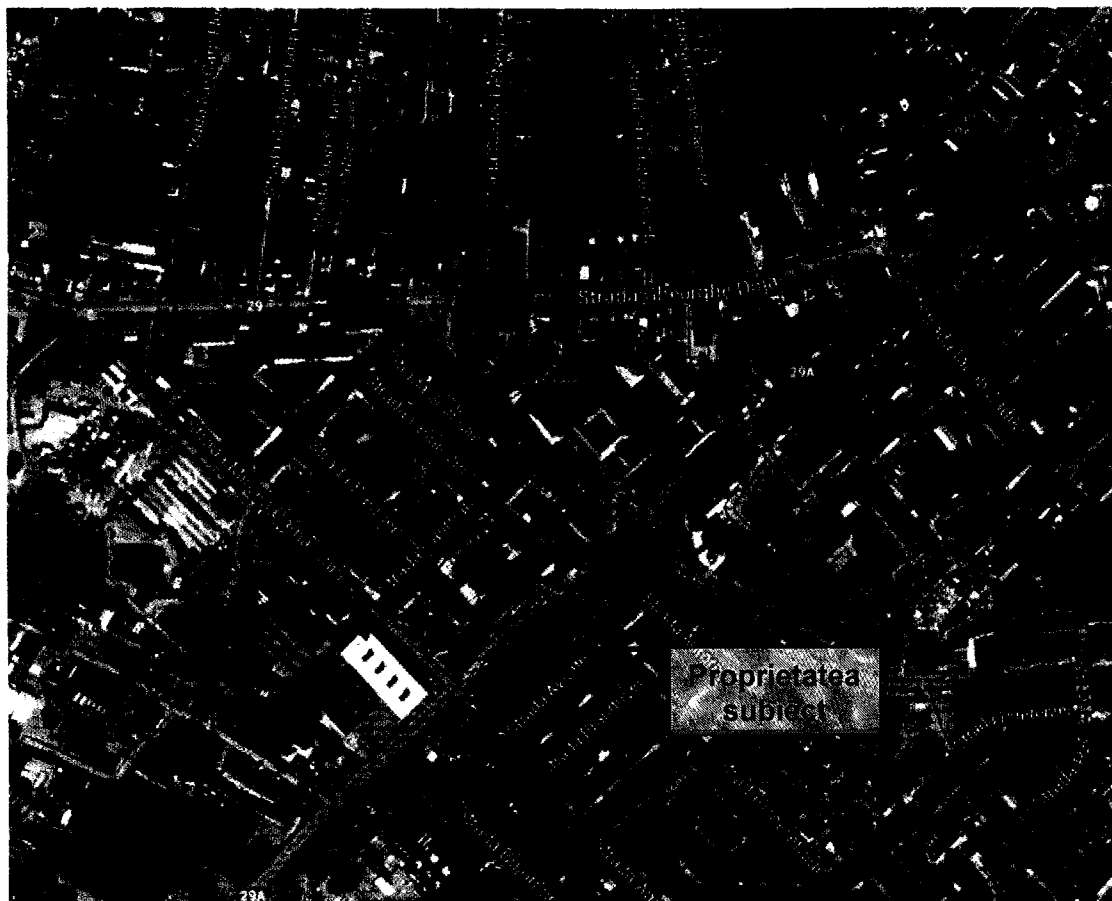
- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- E - bl.30, sc. D, ap.2
- La S- V - domeniul privat al mun. Suceava
- La N- V - domeniul privat al mun. Suceava

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Avântului.

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 142 ÷ 191 lei/mp (32 -43 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 (extindere apartamen).*







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-prestări servicii- NU
- \_ utilizare spații depozitare, birouri – NU

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

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

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





## Capitolul 4

### BAZELE EVALUĂRII

#### 4.1. Tipul valorii estimate

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

**Baza de evaluare** în prezentul raport este în conformitate cu Standardul 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 – Ipoteze speciale

- *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.125 din 30.04.2015 este aprobat a fi concesionat fără licitație publică domnului Mihalciuc Constantin*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





### **4.3. 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 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. 142 și 191 lei/mp (32- 43 euro/mp) pentru loturi de 400 ÷ 600 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 ajustări (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  
Burdujeni in zona Cantina Iric

ID:19DC3 data: 01-08-2014  
24 000 €  
40 €/mp

### CARACTERISTICI

» suprafata teren 600 mp

### UTILITATI

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

### ALTE INFORMATII

Teren intravilan, pretabil constr de casa/vila, parcelat: una a cate 600mp si 2 a cate 500mp. Intabulate.

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.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-imostar>

## COMPARABILA T2

Teren - Burdujeni, 420 m2

ID: 1275

420 mp, sau schimb cu o garsoniera confort 1;INTRAVILAN;certificat de urbanism;toate utilitatile. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii

Pret: 18000 Euro (43 Euro/mp)

Suprafata: 420 m2

Tip: Plan

Zona: Burdujeni

Oras: Suceava

Telefon: 0748111191, 0744395043

Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

### Data anunt:

Data adaugarii: 08-12-2014

Data modificarii: 26-03-2015

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1275>





## COMPARABILA T3

Teren - Burdujeni, 400 m2

ID: 1872

zona de case; are curent si canalizare; deschidere 24m/18; imprejmuit. Amplasare: Intravilan,

Categorie: Curti-constructii

Pret: 13000 Euro (32,5 Euro/mp)

Suprafata: 400 m2

Tip: Plan

Zona: Burdujeni

Oras: Suceava

Telefon: 0748111191, 0744395043

Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

### Data anunt:

Data adaugarii: 18-03-2015

Data modificarii: 18-03-2015

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1872>

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

1 EURO = 4.4497				
	14.00	600	420	400
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	40	43	32.5
<i>Informatii disponibile la data evaluarii</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Corecție marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%
<i>Corecție (Euro)</i>		-8.0	-8.6	-6.5
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		32.00	34.40	26.00
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		32.00	34.40	26.00
<i>Condiții de finanțare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		32.00	34.40	26.00
<i>Condiții de vânzare</i>	concesionare	independent	independent	independent
<i>Corecție %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Corecție (Euro)</i>		-3.2	-3.44	-2.6
<i>PREȚ (EURO/mp)</i>		28.80	30.96	23.40
<i>Condițiile pieței</i>	mai 2015	aug.2014	mar. 2015	mar.2015
<i>Corecție %</i>		-6%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		-1.73	0.00	0.00
<i>PREȚ CORECTAT (EURO/mp)</i>		27.07	30.96	23.40
<i>Localizare</i>	Burdujeni zona Cuza Voda 2	Burdujeni zona Cantina IRIC	Burdujeni zona CENTRALA	Burdujeni zona Aleea Dumbravii
<i>Corecție %</i>		5%	0%	10%
<i>Corecție (Euro)</i>		1.35	0.00	2.34





<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>28.43</b>	<b>30.96</b>	<b>25.74</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<b>Corecție %</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>Corectie (Euro)</b>		<b>-2.71</b>	<b>-3.10</b>	<b>-2.34</b>
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>25.72</b>	<b>27.86</b>	<b>23.40</b>
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<b>Corectie %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Corectie (Euro)</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>25.72</b>	<b>27.86</b>	<b>23.40</b>
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<b>Corectie %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Corectie (Euro)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>25.72</b>	<b>27.86</b>	<b>23.40</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	REZIDENTIALA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
<b>Corectie %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Corectie (Euro)</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>25.72</b>	<b>27.86</b>	<b>23.40</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	14.00	600	420	400
<b>Corectie %</b>		<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>-9%</b>
<b>Corectie (Euro)</b>		<b>-2.98</b>	<b>-3.10</b>	<b>-2.11</b>
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>22.74</b>		<b>21.29</b>
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>		11.97		9.39
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>		37.4%		36.10%
<i>Numar corectii</i>		4		3
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>25.00</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>111.24</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>350</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>1,557</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 28 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 111,24 lei/mp(25 euro/mp)

$$V_t = 14 \text{ mp} \times 111,24 \text{ lei/mp} = 1.557,36 \text{ lei}$$

$$V_t = 14 \text{ mp} \times 25 \text{ euro/mp} = 350 \text{ euro}$$

$$V_t = 1.557 \text{ lei sau } 350 \text{ euro}$$





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 1.557 lei sau 350 euro**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (12.05.2015).

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 12.05.2015 pentru proprietatea imobiliară teren intravilan în suprafață de 14 mp- situată în Str. Avântului, nr.1, bl.30, municipiul Suceava, jud. Suceava, în scopul stabilirii valorii de piață este dată de abordarea prin comparația directă de piață:**

**Vt = 1.557 lei sau 350 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.**

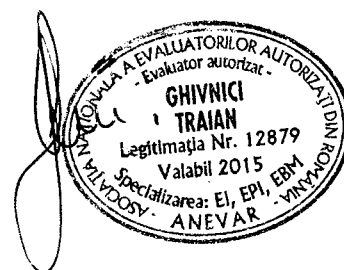
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### 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**







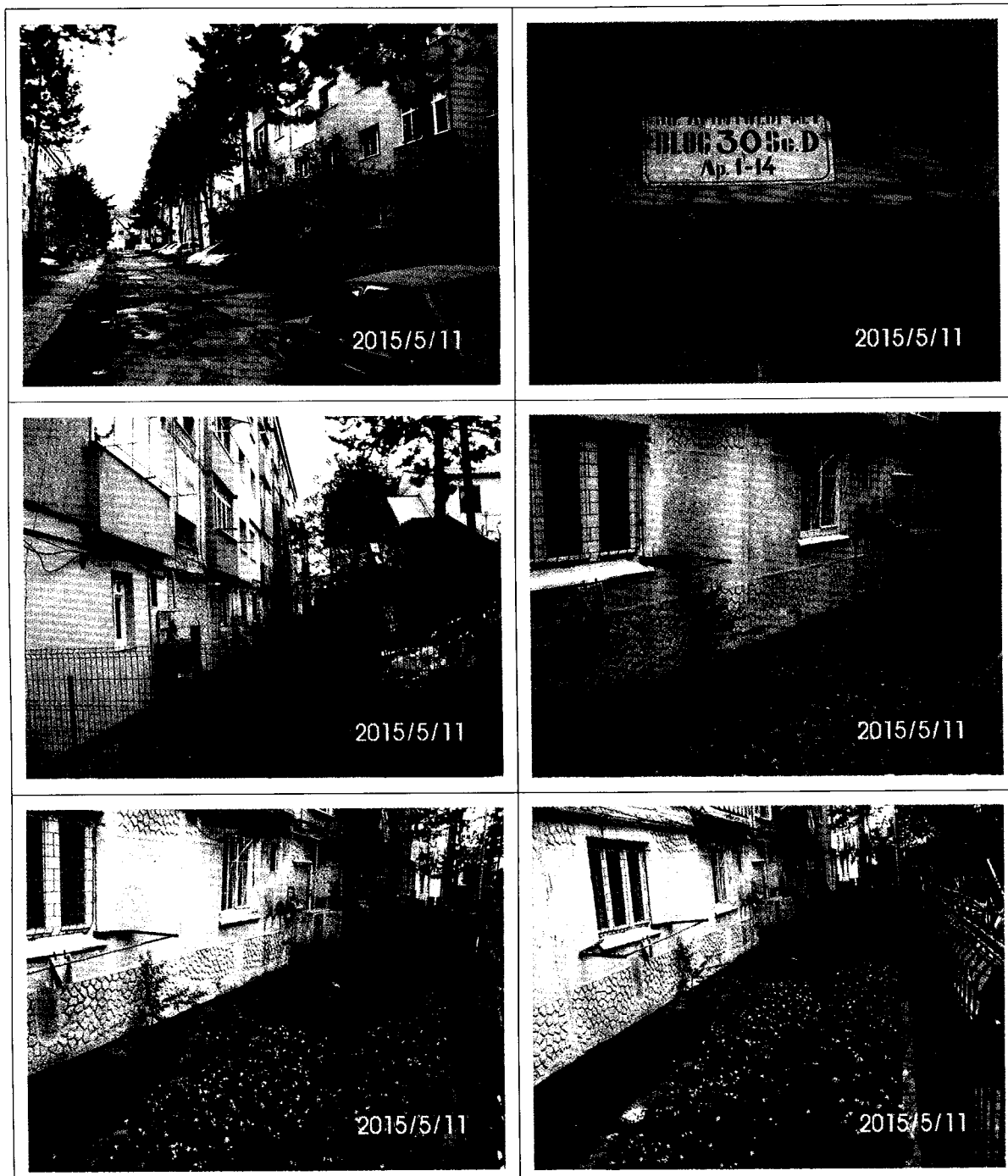
# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**Str. Avântului, nr.1, bl. 30**  
**Mun. Suceava, jud. Suceava**  
**p.c. 44599**





# **ANEXA 2**

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





**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

**www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro**

**Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

---

## **HOTĂRÂRE**

**privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Avântului nr.1, 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. 12.630/24.04.2015, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 12.631/24.04.2015, Raportul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism și protecția mediului;

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

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren (solicitant Mihalciuc Constantin) în suprafață de 14 mp (p.c. 44599) situată în Suceava, strada Avântului nr.1, bl.30, sc.D, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon.

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ADRIAN ARĂMEȘCU**



**Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC**

**Nr. 125 din 30 aprilie 2015**

Nr. 28850 din 23/10/2013

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 981 din 04.12.2013

**În scopul: concesionare fara licitatie publica a suprafetei de  
14,0 mp teren pentru extinderea apartamentului nr.2  
cu un balcon si obtinere autorizatie de construire**

Ca urmare a cererii adresate de MIHALCIUC CONSTANTIN  
cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Avintului nr. 1 bl. 30 sc. D et. \_\_\_\_\_ ap. 2  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
registrată la nr. 28850 din 23/10/2013

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Avantului nr. 1 bl. 30 sc. D  
et. \_\_\_\_\_ ap. 2 sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local \_\_\_\_\_ SUCEAVA  
nr. 155;300 / 1999;2009

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1.REGIMUL JURIDIC**

Terenul situat în intravilanul municipiului Suceava, pe str.Avantului nr.1 bloc 30 în suprafața de 14,0 mp  
identice cu parcela cadastrală provizorie nr. 44.43/14 este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.

**2.REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a imobilului - viran  
Destinația stabilită prin PUG (UTR 3) - zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona de  
locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime ( până la P+10 niveluri)  
Funcțiuni complementare diso - instituii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

### 3. REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de extindere a apartamentului nr. 2 cu un balcon, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 14,0 mp teren. Anterior concesionarii terenul va fi in scris 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 restituirile 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 și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului."

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

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

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

- Regim de inaltime parter;

- acoperisul va fi cu rol de protectie fara sa afecteze spatiile de locuit invecinate cu invelitoare din placi bituminoase colorate care amortizeaza zgomotului produs de picatura de ploaie sau acoperis tip terasa. Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 14,00 mp teren pentru extinderea apartamentului nr.2 cu un balcon si obtinere autorizatie de construire**

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agentia pentru 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 și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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:

- Hotarare de Consiliul Local privind aprobarea concesiunii suprafeței de 14.0 mp teren

- Inspectoratul în Construcții

d.4) studii de specialitate:

- aviz proiectant initial sau expertiza tehnica

- acordul proprietarului de la etajul 1 (deasupra apartamentului) si a proprietarilor ce detin boxe pentru a nu se obtura aerisirea acestora prin 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



VICEPRIMAR,  
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Prelipceanu

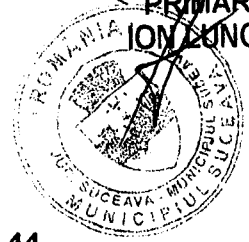
Achitat taxa de: 5.0 lei, conform Chitanței seria.  
din 23/10/2013

nr. 4622

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

SEF SERVICIU  
Xenia Bodor

INTOCMIT,  
Adriana Vladescu

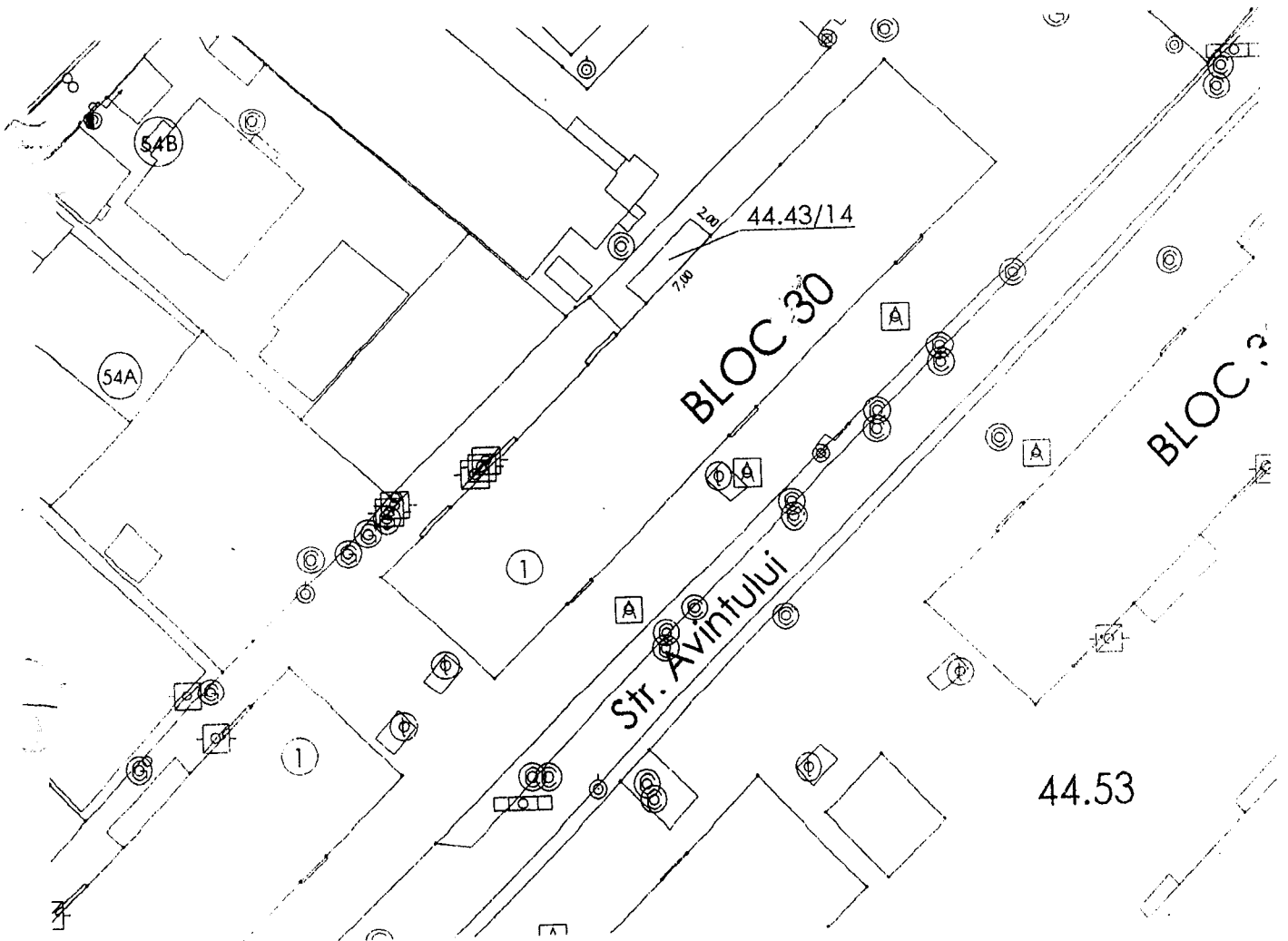


**PLAN DE SITUAȚIE**  
SCARA 1 : 500

**Adresa amplasament: str.Avăntului nr.1 Bl.30 Sc.DAp.2 sector 44**

**Situația juridică a terenului:**

Terenul în suprafața totală de 14,00 mp. identic cu parcela cadastrală nr. provizoriu nou 44.43/14 este proprietatea municipiului Suceava – domeniul privat.



**NOTĂ:** Plan de situație solicitat de d-nul Mihalciuc C-tin prin cererea nr.22679/2013 în vederea obținerii CU și supunerii spre aprobare Consiliului Local (concesionare teren construire balcon).

Întocmit: Ș. Vlădău

Data : 22-10-2013

Șef serviciu: I. Floriștean



Dosarul nr. 27811/03-07-2014

## INCHEIERE Nr. 27811

REGISTRATOR Dumbrava Maria

ASISTENT REGISTRATOR Ivascu Marinela-Carmen

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

- act administrativ nr. 151-Hotararea/29-05-2014 emis de Consilul local al municipiului Suceava, inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Suceava.;

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 44599, inscris in cartea funciara 44599 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 44599 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:  
Municipiul Suceava,  
prin PFA Andronic Mihai.

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

**Data soluționării,**

Solutionata

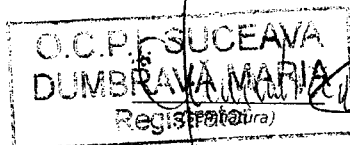
la data de:

10-07-2014

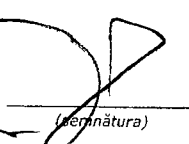
**Data eliberării,**

15/07/2014

**Registrator,**  
Dumbrava Maria

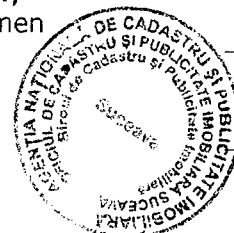


**Asistent-registrator,**  
Ivascu Marinela-Carmen



(semnătura)

**Referent,**



(parafa, semnătura și  
stampila BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 771 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	27811
Ziua	03
Luna	07
Anul	2014

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

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Suceava, Strada Avântului, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	44599	Din acte: 14; Masurata: 14	-

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

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
27811 / 03.07.2014		
Act administrativ nr. 151-Hotararea, din 29.05.2014, emis de Consiliul local al municipiului Suceava, inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Suceava.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
1	<b>MUNICIPIUL SUCEAVA</b> , CIF: 4244792, domeniul privat	-

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

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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,  
10/07/2014

**Asistent-registrator,**  
MARINELA-CARMEN IVASCU

**Referent,**

Data eliberării,  
15/07/2014



(semnătura)



BORDEIANU  
OVIDIU CRISTIAN

(parafa și semnătura)

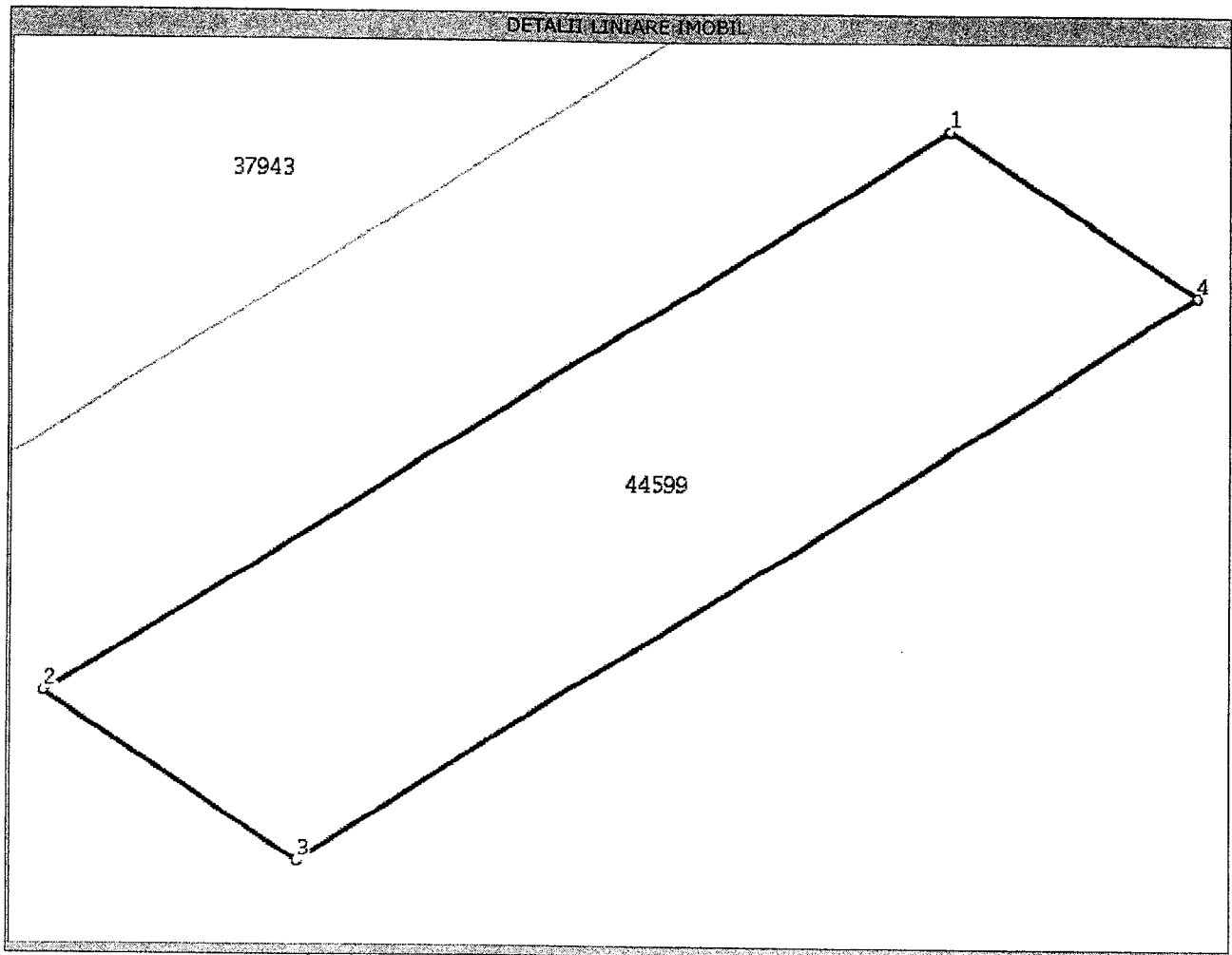
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Avântului, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
44599	14	-

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



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:14	-	-	-	limita partial constructie

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7,0
2	3	2,0
3	4	7,0
4	1	2,0

\*\* 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 pozițiile 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 informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

**Data soluționării,**  
10/07/2014

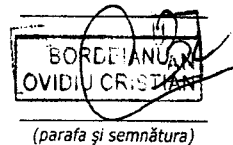
**Asistent-registrator,**  
MARINELA-CARMEN IVASCU

**Referent,**

**Data eliberării,**  
15/07/2014



(semnătura)



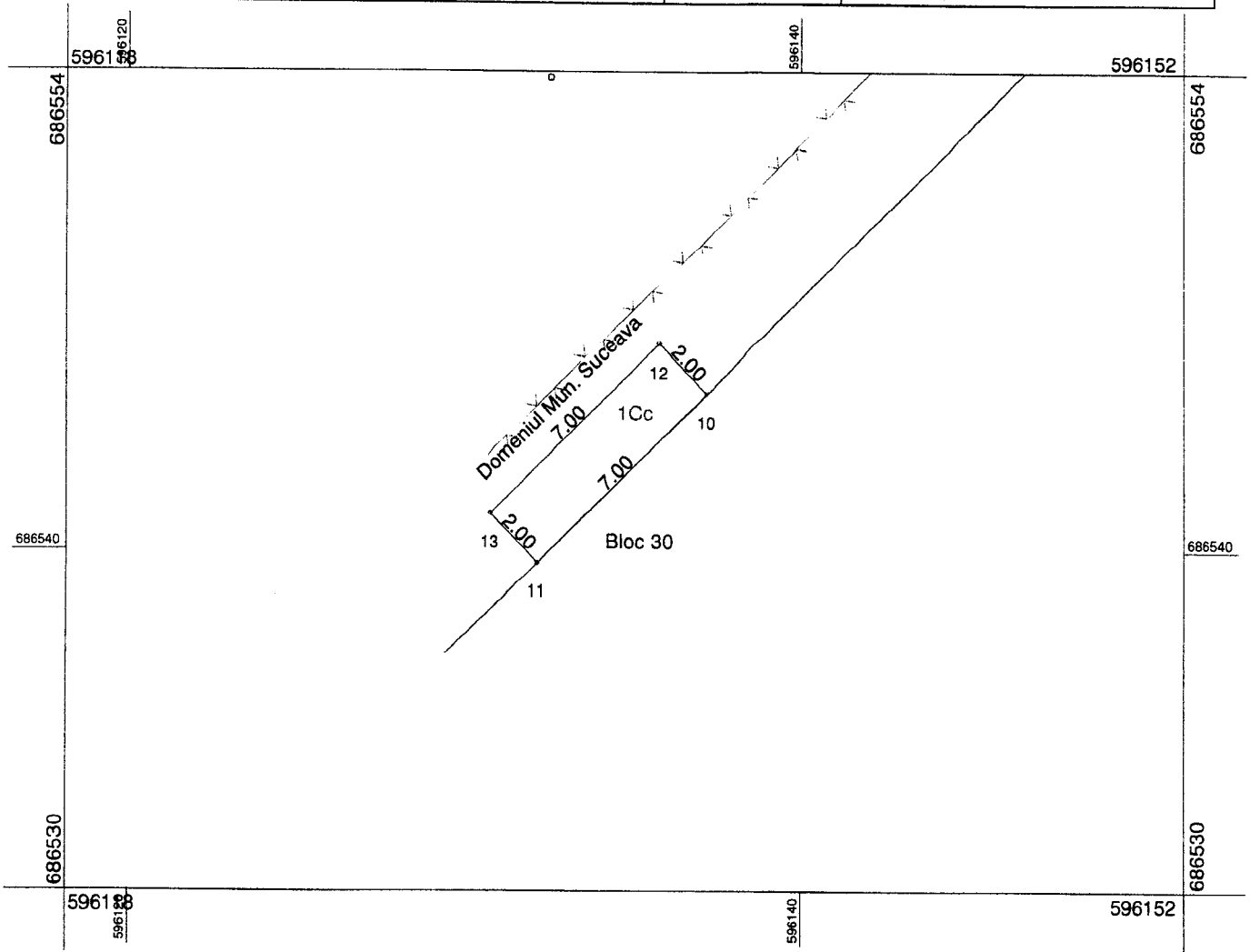
BORDEIANU  
OVIDIU CRISTIAN

(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
24599	14 mp	intravilan cartier Burdujeni, Str. Avântului nr. 1, Mun. Suceava, Jud. Suceava	
Carte Funciara nr.		UAT	Suceava



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	14	1232	Limita partial constructie
<b>Total</b>			<b>14</b>		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Certificat performanta energetica/ Lift	Mențiuni	
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, Andronic Mihai		
Sistem de proiecție: stereo 1970			Data : 03.07.2014		
Pct.	N (m)	E (m)			
13	686541.073	596130.752			
12	686545.966	596135.758			
10	686544.536	596137.156			
11	686539.643	596132.150			
			Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa Semnatura si data Stampila BCPI 03.07.2014 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: MUREȘAN ION Funcția: CONSILIER SENIOR		
Suprafața totală măsurată = 14 mp					
Suprafața din acte = 14 mp					

# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:5000

TRAPEZUL: L-35-5-D-c-3-III , L-35-5-D-c-3-IV  
PROPRIETAR: Municipiul Suceava – domeniul privat  
IMOBIL 44599



283.82  
Seriă RO-SYS 1/2002  
Mihail  
CATEGORIA B  
PUBLISERVIS