



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

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Florilor nr. 4 proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv d-lui Iancu Mugurel

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 12618 din 24.09.2015 și raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 12619 din 24.09.2015 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară ;

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

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

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren în suprafață totală de 96 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Florilor nr.4, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv domnului Iancu Mugurel.

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

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava str. Florilor nr.4.

Art. 3. Se aprobă indemnizația datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 10587 lei, respectiv 2400 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

(2) Plata suprafeței se face până la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul suprafeței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Pentru contractele încheiate după data de 30 iunie prețul suprafeței va fi achitat la data semnării contractului.

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

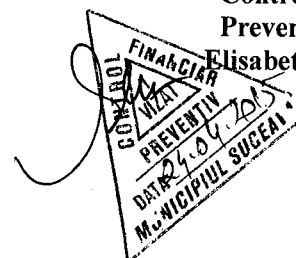
Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
JR. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Văideanu





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

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr.12618 din 24.04.2015

EXPUNERE DE MOTIVE A PRIMARULUI

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

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 9417 din 25.03.2015, domnul Iancu Mugurel, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 96 mp, ocupat de construcțiile proprietate.

Prin HCL nr. 99/31.03.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Florilor nr.4, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv domnului Iancu Mugurel.. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 871 lei/an, la care se aplică TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

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

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

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

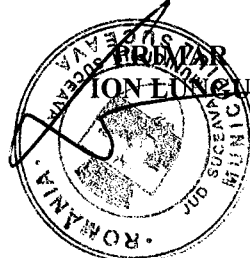
(3)Suprafața se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței.

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

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 99/31.03.2005, iar prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primaria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 10587 lei, respectiv 2400 euro, exclusiv TVA.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) domnului Iancu Mugurel, proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 96 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Florilor nr.4, în schimbul unei indemnizații anuale de 1058,7 lei/an, respectiv 240 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

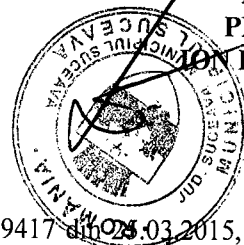
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 1209 din 24.04.2015

APROB
PRIMAR
LUNGU



RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 9417 din 25.03.2015, domnul Iancu Mugurel, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 96 mp, ocupat de construcțiile proprietate.

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

Prin HCL nr. 99/31.03.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Florilor nr.4, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren, respectiv domnului Iancu Mugurel.. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 871 lei/an, la care se aplică TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept. Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

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

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

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

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

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 99/31.03.2005, iar prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 10587 lei, respectiv 2400 euro, exclusiv TVA.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) domnului Iancu Mugurel, proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 96 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Florilor nr.4, în schimbul unei indemnizații anuale de 1058,7 lei/an, respectiv 240 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC

ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN



SR EN ISO 9001:2001
CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

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

ROMCONTROL[®]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 96 MP”

- **Aparținând:** **MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**
Pentru acordarea dreptului de suprafață
d-lui Iancu Mugurel
- **Amplasament:** **jud. Suceava, mun. Suceava, str. Florilor, nr.4**

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian Ghivnici



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

SUCEAVA
Aprilie 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

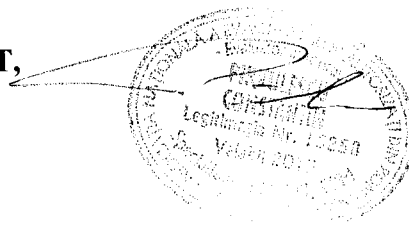
privind
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 96 MP”

- **Apartinând: MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat**
Pentru acordarea dreptului de suprafață
d-lui Iancu Mugurel
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, str. Florilor, nr.4**

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Aprilie 2015





CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Premisele evaluării și clauze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- **Anexa 1 Prezentare fotografică**
- **Anexa 2 Documente care stau la baza evaluării**





DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2014, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GME) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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



17.04.2015





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 96 MP”

- **Aparținând:** MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru acordarea dreptului de superficie d-lui Iancu Mugurel
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, str. Florilor, nr.4

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan - curți - construcții
Localizare : Jud.Suceava, mun.Suceava Str .Florilor, nr.4.
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea acordării dreptului de superficie
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 : 20.04.2015
Data inspecției : 20.04.2015
Data raportului : Aprilie 2015

Curs valutar: 1 euro = 4,411 lei (17-20.04.2015)

Situația proprietății la data evaluării: terenul intravilan în suprafață de 96 mp – nr.parcelă:4628, 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.

Ipozezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolul 4 al raportului.

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

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 96 mp este de:

$V_p = 10.587 \text{ LEI sau } 2.400 \text{ EURO}$ (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

Aprilie 2015

Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definierea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din „TEREN INTRAVILAN – CURȚI - CONSTRUCȚII” în suprafață de 96 mp, situat în județul Suceava, municipiul Suceava, Str. Florilor, nr.4, în vederea acordării dreptului de suprafață domnului Iancu Mugurel.

Raportul de evaluare a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de suprafață (folosirea terenului).

Valoarea de piață:	(definiție conf. SEV 100 – ediția 2014-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” <i>Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.</i>
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a terenului
Data evaluării:	20.04.2015
Data inspecției:	20.04.2015
Data raportului:	Aprilie 2015

Cursul valutar: 1 euro = 4,411 lei (17-20.04.2015)

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.





Telefon/fax: 021 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele Internaționale de Evaluare (SEV-100), ediția 2014 publicate de către IVSC; Recomandările și metodologiile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

1.6. Răspunderea față de terți

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Terenul situat în str. Florilor, nr.4 din municipiul Suceava, jud. Suceava, în suprafață de 96 mp, este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și este propus pentru acordarea dreptului de suprafață domnului Iancu Mugurel.**

Suprafața de 96 mp are nr. parcelă: 4628 cu CF nr. 44588 UAT Suceava .

Acele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie autorizație de construire nr.419/04.11.2014

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul în suprafață de 96 mp este situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Florilor, nr.4.

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 96 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, pe str. Florilor, nr. 4, în cartierul Burdujeni,. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Biserica Sf. Gheorghe
- Gara CFR Suceava
- Spații comerciale și de prestări servicii
- Sediul ADRIA
- Case și vile
- Cabinete medicale individuale

Terenul are următoarele vecinătăți:

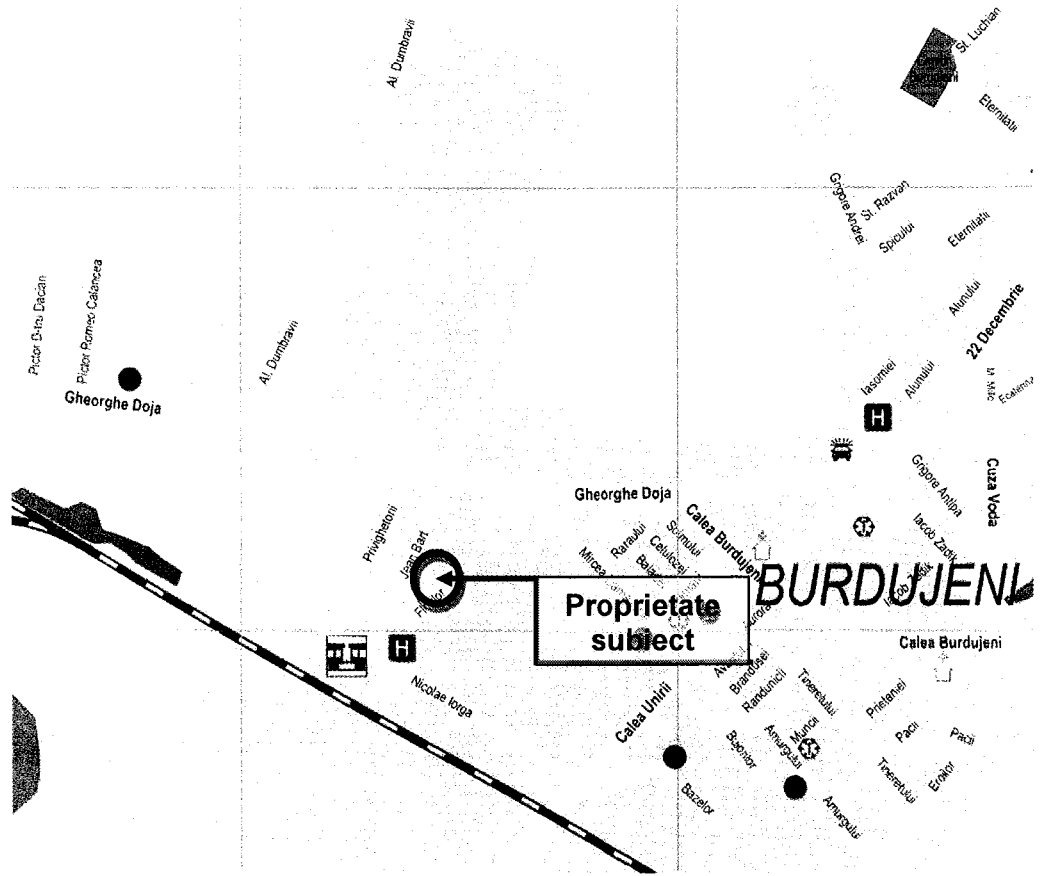
- La N- FEDERALCOOP
- La E - drum
- La S - teren Primărie
- La V - pârâu

Lotul de teren respectiv are ca utilități curent electric

Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din str. Florilor

Teren are forma regulată plană cu destinație curți-construcții .







Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

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

Pentru a asigura condițiile corespunzătoare pentru estimarea unor valori cât mai corecte la cererea evaluatorilor sau a reprezentanților societății de evaluare, băncile, notarii publici, agențiile imobiliare, birourile de carte funciară, precum și orice alți deținători de informații privind tranzacțiile cu proprietăți imobiliare sunt obligați să le comunice de îndată, în scris, datele și informațiile necesare efectuării evaluării, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. Evaluatorii au obligația de a asigura secretul datelor și informațiilor astfel primite.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

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

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: $88 \div 141$ lei/mp (20-32 euro/mp).

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

3.2. Considerații privind utilizarea

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

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

Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația construcții.





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 industrială –DA
- _ utilizare comerciala, birouri – NU

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

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

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





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și propus pentru acordarea dreptului de suprafață d-lui Iancu Mugurel.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Premise și clauze speciale

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a terenului respectiv.*
- ▶ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- ▶ *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre **abordările în evaluare** cunoscute s-au ales cele care se **bazează pe comparație** (directă) considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări ale terenurilor din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea terenului expertizat prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).

5.1. Abordarea pe bază de comparație

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o **relație directă** între **valoarea proprietății de evaluat** și **valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent**.

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

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

Valorile de ofertare sunt cuprinse între 88 și 141 lei/mp (20 – 32 euro/mp) pentru loturi de 460 ÷ 2.575 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

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

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

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

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





COMPARABILA T1

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava ID:10120 data: 30-07-2014
Burdujeni in zona Gara 15 000 €
32 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 460 mp
- » front stradal 15 m
- » la sosea

UTILITATI

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

ALTE INFORMATII

Teren intravilan pentru constructii. Ingradit cu poarta metalica.

IMOSTAR

Judet:**Suceava**

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

mobil agent: **0723336720**

telefon agentie: **0230530890**

<http://www.ziarulimobiliar.ro>

COMPARABILA T2

Teren 2575mp, Burdujeni

Suceava, judet Suceava Aduagat La 20:59, 30 Ianuarie 2015, Numar anunt: 50805481

Salveaza ca favorit

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Suprafata: **2 575 m²**

Vind teren in incinta fostului abator Burdujeni de pe Calea Uniri nr.35, in prezent pe el se afla o livada batrina. Exista posibilitatea de a cumpara pina la 2ha

30 €/mp

<http://olx.ro/oferta/teren-2575mp-burdujeni-ID3raPf.html#627a92b7e4>





COMPARABILA T3

Teren 500mp, Burdujeni

Suceava, judet Suceava Aduugat La 11:23, 5 Februarie 2015, Numar anunt: 52701351

Salveaza ca favoritOfertit de: Proprietar

Extravilan / intravilan:

Suprafata: 500 m²Intravilan

Teren ,intravilan in burdujeni ,dimensiuni:9,2/54,avand ca utilitati ,apa ,canal,lumina si se preconizeaza ca in acest an sa se traga si conducta de gaze dupa care se asfalteaza

20 €/mp

<http://olx.ro/oferta/teren-500mp-burdujeni-ID3z81N.html#627a92b7e4>

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.411		
Elementul de comparatie				
p.c. 4628	96.00	460	2,575	500
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	32	30	20
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Corectie marja negociere %		-15%	-15%	-15%
Corectie (Euro)		-4.8	-4.5	-3
PRET (EURO/mp)		27.20	25.50	17.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		27.20	25.50	17.00
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		27.20	25.50	17.00
Conditii de vanzare	HCL pt. supraficie	independent	independent	independent
Corectie %		-10%	-10%	-10%
Corectie (Euro)		-2.72	-2.55	-1.7
PRET (EURO/mp)		24.48	22.95	15.30
Conditiiile pietei	apr.2015	iul.2014	ian.2015	feb.2015
Corectie %		-6%	-2%	0%
Corectie (Euro)		-1.47	-0.46	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		25.57	24.99	17.00
Localizare	Zona Gara str. Florilor	Zona Gara	Zona Abator	Zona Gh. Doja Aleea Dumbravii
Corectie %		0%	-5%	20%
Corectie (Euro)		0.00	-1.25	3.40
PRET CORECTAT (EURO/mp)		25.57	23.74	20.40





<i>Acces la proprietate</i>	direct	direct	direct	direct
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		25.57	23.74	20.40
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	CE	complete	complete	CE, A-C
<i>Corecție %</i>		-20%	-20%	-10%
<i>Corecție (Euro)</i>		-5.11	-5.00	-1.70
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		20.45	18.74	18.70
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		20.45	18.74	18.70
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	industriala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<i>Corecție %</i>		20%	20%	20%
<i>Corecție (Euro)</i>		5.11	5.00	3.40
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>		25.57	23.74	22.10
<i>Suprafata (mp)</i>	96.00	460	2,575	500
<i>Corecție %</i>		-4%	-10%	-5%
<i>Corecție (Euro)</i>		-1.02	-2.50	-0.85
<i>PRET CORECTAT (EURO/mp)</i>			21.24	21.25
<i>Corecție totala bruta absoluta - EURO</i>			16.75	11.05
<i>Corecție totala bruta absoluta - %</i>			65.70%	65.00%
<i>Numar corectii</i>			5	4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	25.00	CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	110.28			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	2,400			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	10,587			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 1 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 40,20 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 89,71 lei/mp (20 euro/mp)

$$V_t = 96 \text{ mp} \times 110,28 \text{ lei/mp} = 10.586,88 \text{ lei}$$

$$V_t = 96 \text{ mp} \times 25 \text{ euro/mp} = 2.400 \text{ euro}$$

$V_t = 10.587 \text{ lei sau } 2.400 \text{ euro}$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **10.587 lei** sau **2.400 euro** (comparația directă).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (20.04.2015).

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 20.05.2015 pentru *proprietatea imobiliară – teren 96 mp* - situată în Str. Florilor, nr.4, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de comparația directă :

V = 10.587 lei sau 2.400 euro (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

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

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

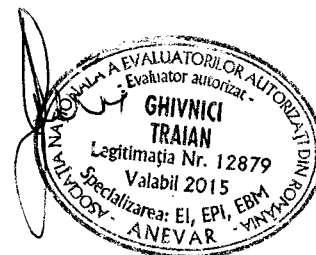
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**





ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Str. Florilor, nr. 4
Mun. Suceava, jud. Suceava
Parcelă nr. 4628**





ANEXA 2

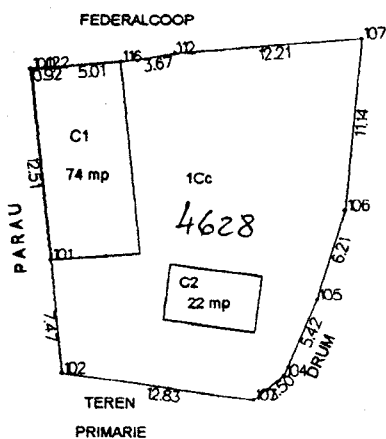
DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
Situat în INTRAVILAN SUCEAVA - BURDUJENI
PROPRIETAR MUNICIPIUL SUCEAVA pt. teren, IANCU MUGUREL pt. construcții adresa SUCEAVA
SCARA: 1: 500

Proces verbal de recepție nr. 2715 din 22.02.2005

RECEPȚIONAT
OCPI SUCEAVA
Inspector SC



OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE
SUCEAVA

Nr. înreg. data

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inspector
MIRCEA ELENA

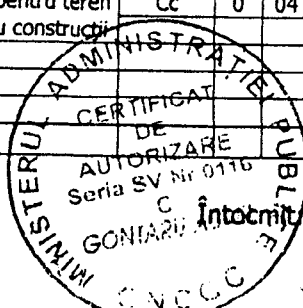
NOTĂ

- parcela 1Cc din corpul de proprietate 4628, al comunei cadastrale Burdujeni – Suceava, în suprafață de 409 mp, este în domeniul privat al statului aflat în administrarea Municipiului Suceava
- pe parcela 1Cc se află construcțiile C1 – șopron și C2 – magazie metalică, proprietatea lui IANCU MUGUREL conform cvc 1811/16.08.2004
- parcela 1Cc din corpul de proprietate 4628 este propusă pentru concesiune

SITUAȚIA

Nr. Corp proprietate	Nr. parcela	NUMELE PROPRIETARULUI	Cat Fol	Suprafața			TOTAL		
				Ha	Ari	Mp	Ha	Ari	Mp
4628	1 Cc	MUNICIPIUL SUCEAVA – pentru teren IANCU MUGUREL – pentru construcții	Cc	0	04	10	0	4	10

Localitatea SUCEAVA la 22.02.2005



GONTARU AUREL

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

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

LOCALITATE: BURDUJENI - SUCEAVA

BENEFICIAR: PRIMARIA SUCEAVA

CORP DE PROPRIETATE:



MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
ONCGC
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria SV Nr 0116
C
GONTARU AUREL

Nr. 26474 din 30/09/2014

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 419 din 4. 11.2014

Urmare cererii adresate de IANCU MUGUREL
cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Str. Amurgului nr. 7 bl. 120
sc. d et. _____ ap. 9 telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 26474 din 30/09/2014

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

Schimbare destinatie a constructiei cu destinatia de sopron in sediu firma si atelier confectii metalice, fara modificari structurale.

Lucrari propuse: realizarea unui perete de inchidere exterior, a unor pereti interiori de compartimentare tip framing si a unui planseu partial din lemn. Schimbare destinatie a constructiei cu destinatia de sopron in sediu firma si atelier confectii metalice, fara modificari structurale.

Lucrările de construire se vor realiza cu respectarea prescripțiilor tehnice în vigoare, a tuturor avizelor și acordurilor obținute și pe baza documentației tehnice întocmită și verificată conform legii

Se vor respecta prevederile Hotararii 300/2006 modificata cu privire la cerintele minime de securitate si sanatare pentru santierele temporare sau mobile si celelalte prevederi ale legislatiei in vigoare cu privire la securitatea muncii. In mod deosebit se va avea in vedere identificarea zonelor de risc care vor fi semnalizate, asigurate conform legislatiei in vigoare. Pe toata durata executiei lucrarilor se vor lua masuri pentru protectia zonelor invecinate.

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA sectorul _____ cod poștal _____
strada Str. Florilor nr. 4 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara 44588
- lucrari in valoare de 35038 lei

- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr

32/2014

Schimbare destinație a construcției cu destinația de sopron în sediu firma și atelier confecții metalice, fara modificari structurale.

a fost elaborată de SC HELIOS PROICTS SRL cu sediul în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna _____ sectorul/satul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____

respectiv de DANIEL TUDOR - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale NORD EST a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta aplicație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

- 1). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
- 2). să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. Suceava, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- 3). să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Județean în Construcții Suceava, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- 4). să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu proiectul tehnic P. Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
- 5). în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
- 6). să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 7). să transporte la _____ (se completează de către emitent) _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
- 8). să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- 9). la începerea execuției lucrărilor, să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
- 10). la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- 11). în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
- 12). să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
- 13). să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”.

14). să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

15). să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Ion

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Mapnela Crețu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SEF SERVICIU,
Xenia Bodor

SECRETAR,
Ioan Ciutac
INTOCMIT,
Aurica Cuciurean

Taxa de autorizare în valoare de 420 RON, a fost achitată conform Chitanței/OP 18561 din 09/30/2014
Taxa OAR în valoare de 18 RON, a fost achitată conform nr. chitanței/OP 18562 din 09/30/2014

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de
() exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre
neschimbare.

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

*se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire/desființare*

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă