



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

PROIECT

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 12635 din 24.04.2015 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 12636 din 24.04.2015, 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. 79 din 26.03.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent;

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 22,2 mp (p.c. 44574) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent la parterul blocului T95, astfel încât acesta să fie aliniat spațiilor alăturate.

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 2.087 euro respectiv 9.175 lei pentru parcela de teren în suprafață de 22,2 mp (p.c. 44574) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.46, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

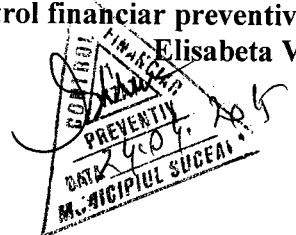
Art. 4. Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

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



AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 263 din 29.04.2015

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. 79 din 26.03.2015 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent, 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 2.087 euro respectiv 9.175 lei pentru parcela de teren în suprafață de 22,2 mp (p.c. 44574) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.46, 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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 12636 din 24.04.2015



RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 79 din 26.03.2015 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 2.087 euro respectiv 9.175 lei, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna aprilie 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 HETARIUC

ȘEF SERVICIU
Camelia Damian



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. din

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava B-dul George Enescu nr.46, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.46, (p.c. 44574), în suprafață de 22,2 mp, în vederea extinderii spațiului comercial existent la parterul blocului T95, astfel încât acesta să fie aliniat spațiilor alăturate, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 250 din 09.04.2014 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

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

3. Folosința actuală a terenului: cale de circulație pietonală

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 23): zonă predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P-10 niveluri)

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

B. Durata concesiunii

1. Parcela nominalizată mai sus se concesionează pe o durată de 49 ani din momentul semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită la expirarea termenului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din cea inițială, prin simplul acord de voință al părților.

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

Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

D. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze și termenele de realizare a acestora

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

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

c) dispozițiilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (rezistență și siguranță în exploatare);

2. Documentația tehnică va cuprinde date referitoare la aspectul și conformarea construcției cu referire la soluțiile tehnice și de arhitectură, P.O.T. și C.U.T., măsuri de protecție a mediului, spații verzi și plantate.

E. Clauze financiare și de asigurări

Art. 1 Prețul concesiunii este de 2.087 euro respectiv 9.175 lei cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

F. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării concesiunii va fi următoarea:

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

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

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

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

G. Obligații privind protecția mediului

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

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

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

H. Încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Răspunderea contractuală

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

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

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

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întârzieri 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 Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

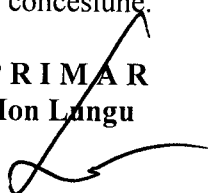
K. Soluționarea litigiilor

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

PRIMAR
Ion Lungu





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

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

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

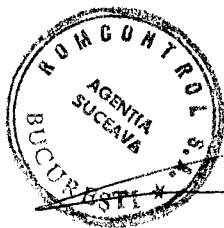
RAPORT DE EVALUARE

privind

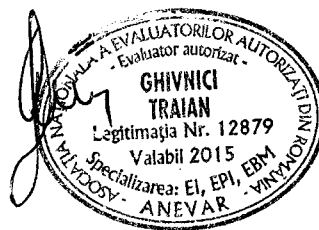
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 22,20 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Pentru concesiune S.C. RUCOR S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
B-dul George Enescu, nr.46, bl.T95, parter

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA
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

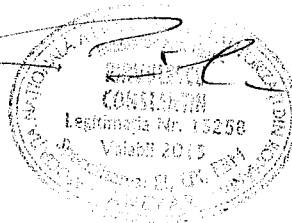
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 22,20 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Pentru concesionare S.C. RUCOR S.R.L.
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,
B-dul George Enescu, nr.46, bl.T95, parter

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
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 PROPRIETATII (TERENULUI)

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

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

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





DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2014, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GME) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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



10.04.2015





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 22,20 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Pentru concesionare S.C. RUCOR S.R.L.
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava,
B-dul George Enescu, nr.46, bl.T95, parter
SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan cu destinația curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu
nr.46, bl.T95, parter
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării
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 : 10.04.2015
Data inspecției : 09.04.2015
Data raportului : Aprilie 2015
Curs valutar: 1 euro = 4,3965 lei (09-10.04.2015)
Situația proprietății la data evaluării:
Terenul intravilan în suprafață de 22,20 mp are nr. cadastral 44574, înscris în CF nr. 44574 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 22,20 mp este :

$V_p = 9.175 \text{ LEI sau } 2.087 \text{ EURO}$ (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.

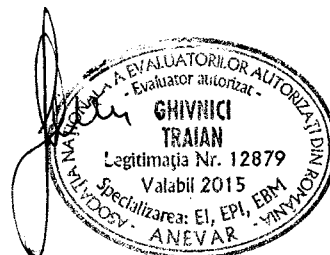
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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: estimarea valorii de piață a terenului de 22,20 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.

Valoarea de piață:	(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.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a terenului
Data evaluării:	10.04.2015
Data inspecției:	09.04.2015
Data raportului:	Aprilie 2015

Cursul valutar: 1 euro = 4,3965 lei (09-10.04.2015)

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.





Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16
Telefon/fax: 021 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

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

1.4. Surse de informare

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

1.5. Clauze de confidențialitate

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

1.6. Răspunderea față de terți

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





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafață de 22,20 mp situat în , B-dul George Enescu, nr.46, bl. T95, are nr. cadastral 44574, înscris în CF nr. 44574 UAT Suceava, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este aprobat a fi concesionat fără licitație publică S.C. RUCOR S.R.L., prin HCL nr. 79 din 26 martie 2015.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie plan de amplasament și delimitare al imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr.250/09.04.2014
- Copie HCL nr.79/26.03.2015

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *B-dul George Enescu, nr.46, bl. T95.*

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 22,20 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, în , *B-dul George Enescu, nr.46, bl. T95.* În vecinătate se găsesc următoarele :

- Cabinete medicale individuale
- Spații Comerciale și Prestări Servicii
- Școala Generală nr. 8
- Sucursale de bănci
- Supermarket Lidl
- Spitalul Județean
- Biserica Sf. Vineri

Terenul are următoarele vecinătăți:

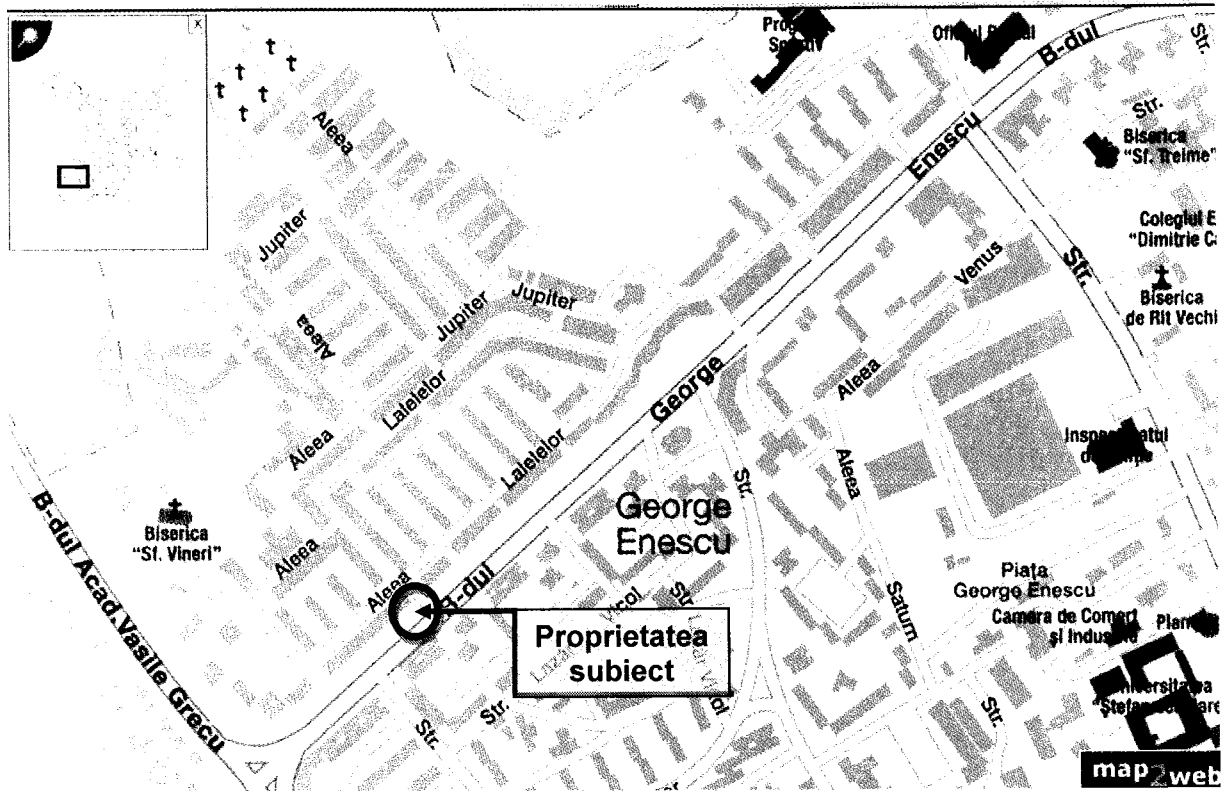
- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava
- La S- E - domeniu privat al mun. Suceava
- La S- V - Bl. T95, parter
- La N- V - Bl. T95, parter

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din b-dul George Enescu.

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 743 ÷ 879 lei/mp (169 -200 euro/mp)*.

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

3.2. Considerații privind utilizarea

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

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

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





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– NU
- _ utilizare comercială-prestări servicii– DA
- _ 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 spațiu comercial.

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.

- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparțin domeniului privat al mun. Suceava și conform HCL Nr.79 din 26.03.2015 este aprobat a fi concesionat fără licitație publică S.C. RUCOR S.R.L.*
- *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 oferțate 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. 743 și 879 lei/mp (169- 200 euro/mp) pentru loturi de 130 ÷ 637 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 oferțate 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 oferțate spre vânzare.





COMPARABILA T1

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

George Enescu in zona Dorna

ID:EC14data: 11-06-2014

50 000 €

200 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 250 mp
- » front stradal 16 m
- » lungime 16 m
- » latime 15 m

UTILITATI

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

ALTE INFORMATII

Teren in spate la Dorna, cu dimensiuni 16/ 15.63. Pretabil constructii.
Zona buna linistita mai departe de blocuri.

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 pentru constructii de vanzare in Suceava

Centru in zona Primarie

169 €/mp

ID:2C04

data: 12-06-2014

22 000 €

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 130 mp
- » la sosea

UTILITATI

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

ALTE INFORMATII

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

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet:**Suceava**



IMOSTAR IMOBILIARE





adresa: **Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**
telefon agent: **0230530890**
mobil agent: **0745015541**
telefon agentie: **0230530890**
telefon agentie: **0723336720**

<http://www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-imostar>

COMPARABILA T3

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID: B65D data: 15-07-2014

Zamca in zona Zamca

115 000 €
180 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 637 mp
- » lungime 25 m
- » latime 25 m
- » la sosea
- » constructii pe teren

UTILITATI

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



ALTE INFORMATII

Teren ideal constructii P+2, sau casa, este in zona blocului Belvedere. are acces din 2 parti. intre case foarte aproape de blocuri

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>





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

1 EURO = 4.3965

Elementul de comparatie				
	22.20	250	130	637
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	200	169	180
<i>Informatii disponibile la data evaluării</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Corecție marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%
<i>Corecție (Euro)</i>		-40.0	-33.8	-36
PREȚ (EURO/mp)		160.00	135.20	144.00
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		160.00	135.20	144.00
<i>Condiții de finanțare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		160.00	135.20	144.00
<i>Condiții de vânzare</i>	concesionare	independent	independent	independent
<i>Corecție %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Corecție (Euro)</i>		-16	-13.52	-14.4
PREȚ (EURO/mp)		144.00	121.68	129.60
<i>Condițiile pieței</i>	apr.2015	iun.2014	iun. 2014	iul.2014
<i>Corecție %</i>		-6%	-6%	-5%
<i>Corecție (Euro)</i>		-8.64	-7.30	-6.48
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		135.36	114.38	123.12
<i>Localizare</i>	Zona George Enescu	zona G. Enescu	zona Primarie	zona Zamca
<i>Corecție %</i>		-5%	-10%	10%
<i>Corecție (Euro)</i>		-6.77	-11.44	12.31
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		128.59	102.94	135.43
<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
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		128.59	102.94	135.43
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Corecție %</i>		0%	0%	0%
<i>Corecție (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		128.59	102.94	135.43
<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
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		128.59	102.94	135.43
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	COMERCIALA	REZIDENTIALA	COMERCIALA	REZIDENTIALA
<i>Corecție %</i>		5%	0%	5%
<i>Corecție (Euro)</i>		6.77	0.00	6.16
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		135.36	102.94	141.59





<i>Suprafata (mp)</i>	22.20	250	130	637
<i>Corectie %</i>		-10%	-8%	-12%
<i>Corectie (Euro)</i>		-13.54	-9.15	-14.77
PRET CORECTAT (EURO/mp)		121.82		126.81
<i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i>		51.71		54.12
<i>Corectie totala bruta absoluta - %</i>		32.3%		37.59%
<i>Numar corectii</i>		4		4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	94.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corectii (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	413.27			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	2086.8			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	9,175			

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 30,63 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 413,27 lei/mp(94 euro/mp)

$$V_t = 22,20 \text{ mp} \times 413,27 \text{ lei/mp} = 9.174,59 \text{ lei}$$

$$V_t = 22.20 \text{ mp} \times 94 \text{ euro/mp} = 2.086,80 \text{ euro}$$

$$V_t = 9.175 \text{ lei sau } 2.087 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 9.175 lei sau 2.087 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (10.04.2015).

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 10.04.2015 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **22,20 mp**- situată în B-dul. George Enescu, nr.46, bl.T95, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 9.175 lei sau 2.087 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





**B-dul George Enescu, nr.46, bl. T95
Mun. Suceava, jud. Suceava
p.c. 44574**





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, B-dul George Enescu nr. 46, în vederea extinderii spațiului comercial existent

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată sub nr. 8.875/20.03.2015, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 8.876/20.03.2015, Raportul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei 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 SC Rucor SRL) în suprafață de 22,2 mp (p.c. 44574) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.46, în vederea extinderii spațiului comercial existent la parterul blocului T95, astfel încât acesta să fie aliniat spațiilor alăturate.

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



Contrașemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 79 din 26 martie 2015

Nr. 9256 din 31/03/2014

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 250 din 09.04.2014

În scopul: concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 22,20 mp teren pentru extinderea spatiului comercial existent la parterul blocului T95 mp, astfel incat acesta sa fie aliniat spatiilor alaturate si obtinere autorizatie de construire

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul /sediul în județul

S.C. RUCOR S.R.L.

SUCEAVA municipiul /orașul/comuna **SUCEAVA**
sectorul _____ cod poștal _____
strada **B-dul. George Enescu** nr. **46** bl. **T95** sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **9256** din **31/03/2014**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____
municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** satul _____ **SUCEAVA**
strada **B-dul. George Enescu** sectorul _____ cod poștal _____
et. _____ ap. _____ nr. **46** bl. **T05** sc _____
sau identificat prin CF _____

TOP: _____
în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____
faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local _____ / _____
nr. **155** / **29.11.1999** _____ **SUCEAVA**
300 / **12.11.2009** _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul, în suprafața de 22,20 mp, identic cu p.c. nr. 55.174/164, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. B-dul George Enescu, adiacent spațiului comercial existent la parterul blocului T95, este proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat. Spațiul comercial este proprietatea S.C. "RUCOR" S.R.L. conform c.v.c. cu încheieri de autentificare nr. 6296/25.09.2002, 6795/27.11.2003 și 7035/28.11.2001

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de situație: cale de circulație pietonală
Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 23): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (pană la P-10 niveluri)
Funcțiuni complementare admise: instituii și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

Lucrarile de extindere cu 22,20 mp a spatiului comercial existent la parterul blocului T95 mp, astfel incat acesta iniat spatiilor alaturate, se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului Suceava onarea fara licitatie publica a suprafetei de 22,20 mp teren. In conditiile in care solicitarea va fi aprobata, este ca terenul sa fie in scris in cartea funciara anterior concesiunii, conform articolului 22 aliniatul (2) si art. I pct. Ordonanta de urgenta nr. 214 din 04.12.2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind area executarii lucrarilor de constructii. Cheltuielile necesare pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat PI Suceava si a intabularii in cartea funciara a suprafetei de 22,20 mp teren pentru extinderea spatiului comercial, suportate de catre solicitant, fara a avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru irea documentatiei, in cazul in care concesiunea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava. rm art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata: anele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea zatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesiune ului."

documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire va fi intocmita in conformitate cu prevederile atiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si cu respectarea urmatoarelor cerinte istice:

especta indicatiile expertizei tehnice sau avizul proiectantului initial. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 nd calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

emul constructiv se va inscrie in arhitectura de ansamblu a blocului

emul de acoperire va fi tip terasa sau sarpanta cu rol de protectie, cu invelitoare din placi bituminoase colorate care tizeaza zgomotul produs de picatura de ploaie. Daca sistemul constructiv al acoperisului afecteaza spatiul de locuit etajul superior, se solicita acordul notarial al proprietarului apartamentului afectat.

se vor obtura gurile de aerisire exist

re nul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

concesiune fara licitatie publica a suprafetei de 22,20 mp teren pentru extinderea spatiului comercial tent la parterul blocului T95 mp, astfel incat acesta sa fie aliniat spatiilor alaturate
btinere autorizatie de construire

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

OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

aceste condiții:

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

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

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

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

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):

alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/acorduri

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 și ale acestora:

- Hotarare de Consiliu Local privind concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 22,20 mp teren pentru extinderea spatiului comercial existent la parterul blocului T95 mp, astfel incat acesta sa fie aliniat spatiilor alaturate

- Inspectoratul de Stat in Constructii

d.4) studii de specialitate:

- decizia comitetului executiv al Asociatiei de proprietari

- acordul in forma autentica al proprietarilor direct afectati

- dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania

- extras de carte funciara de informare actualizat la zi

- plan cadastral vizat O.C.P.I.

- aviz proiectant initial sau expertiza tehnica

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

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Ion Lungu

L.S.

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioan Clutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Crețu

Achitat taxa de: 5 lei, conform Chitanței seria.

din 31.03.2014

nr. 5028

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

SEF SERVICIU

Xenia Bodor

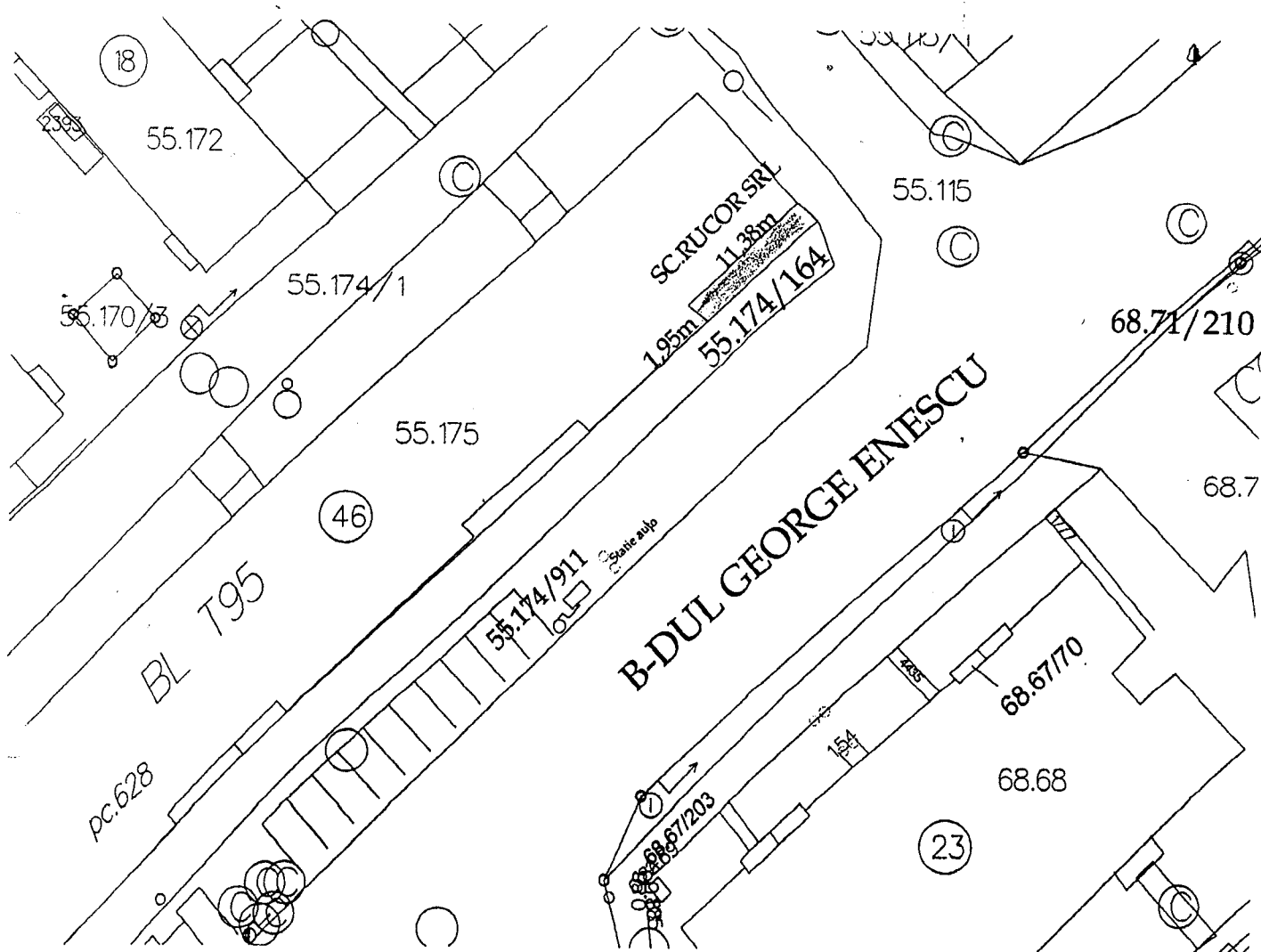
INTOCMIT

Daniela Munteanu



PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: B-dul George Enescu nr. 46, bloc T 95, sector 55
Situația juridică a terenului:
Terenul în suprafață de 22,20 mp., identic cu parcela cadastrală nr. 55.174/164 este proprietatea municipiului Suceava – domeniul privat.



NOTĂ: Planul de situație a fost solicitat de S.C. RUCOR S.R.L., pentru eliberarea certificatului de urbanism (concesiune teren –extindere spațiu comercial)

Întocmit: I. Birnicu

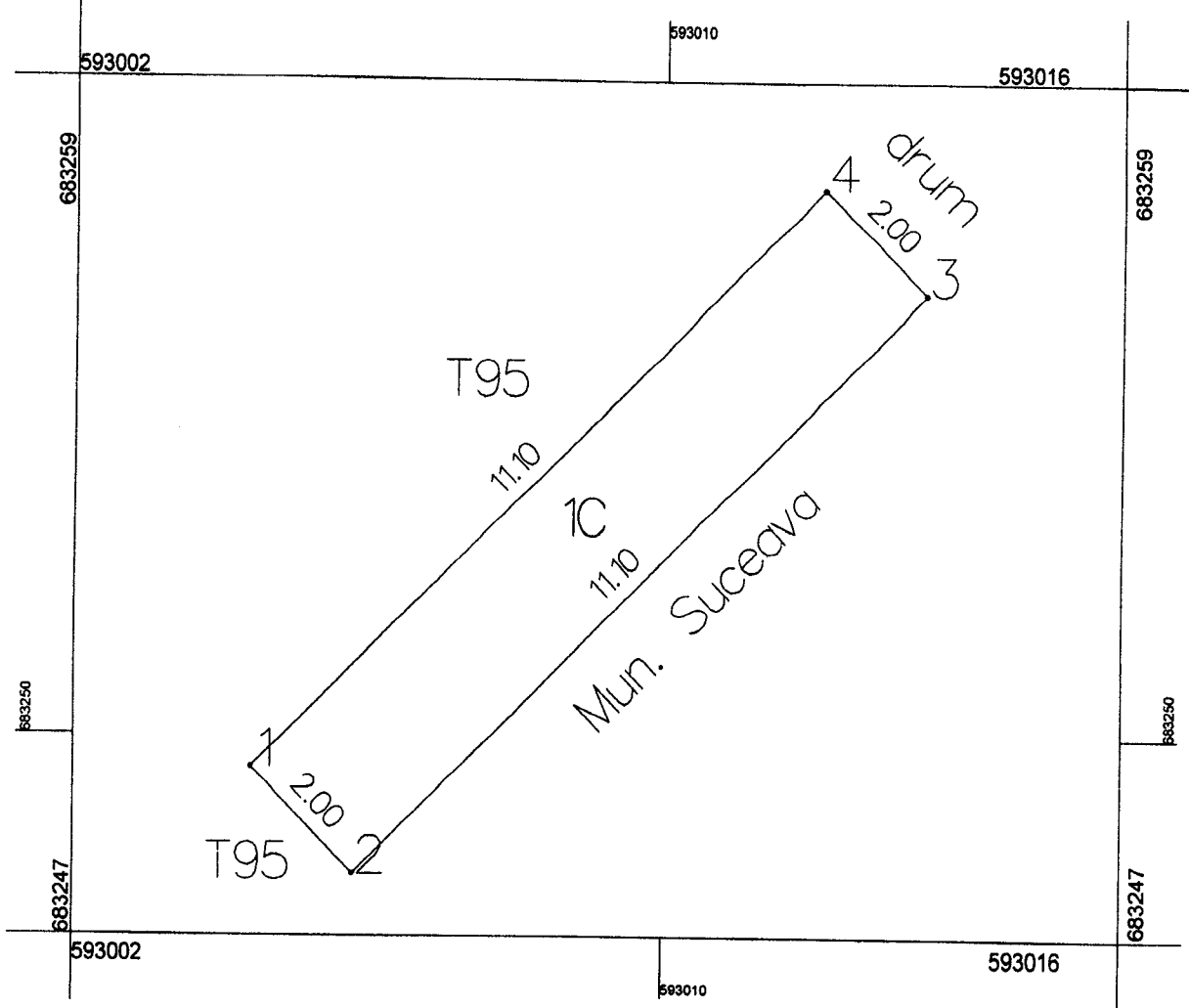
Data : 19 03.2014

Șef serviciu: I. Floriștean

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

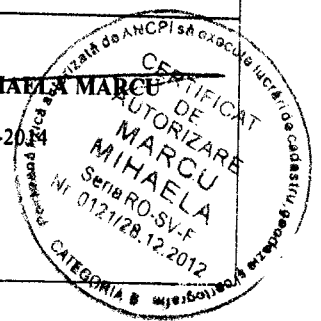
Nr. Cadastral.	Suprafață măsurată : 22.20 mp	Adresa imobilului Intravilan mun. Suceava, B-dul George Enescu nr. 46, bl. 95, Jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		U.A.T. SUCEAVA



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	IC	22.20		
TOTAL			22.20		<i>Este limită construcție.</i>
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiecție: STEREO 70					
Pct.	X	Y			
1	683249.555	593004.320			
2	683248.132	593005.726			
3	683255.934	593013.622			
4	683257.356	593012.216			
Suprafața totală măsurată = 22.20 mp			Suprafața totală din acte = 22.20 mp		

Executant, P.F.A. **MIHAELA MARCU**

Data 07-06-2024



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

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

PROPRIETARI MUNICIPIUL SUCEAVA (SC RUCOR SRL)

PARCELA NR. : 1C

