



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

### HOTĂRARE

**privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Aleea Nucului nr.1**

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 16546 din 20.05.2016 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 18947 din 20.05.2016, 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. 90 din 31.03.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Aleea Nucului nr.1, sc.A, în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.3 și intrarea în legalitatea lucrării de construire executată;

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 11,6 mp (p.c. 47919) situată în Suceava, **str. Aleea Nucului nr.1**, în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.3.

**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 1357 euro respectiv 6066 lei pentru parcela de teren în suprafață de 11,6 mp (p.c. 47919) situată în Suceava, strada Aleea Nucului nr.1, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

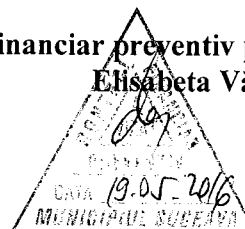
**Art. 5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INITIATOR  
PRIMAR  
ION IUNGU



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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 16596 din 20.05.2016

### 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.

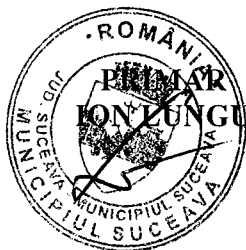
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 90 din 31.03.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Aleea Nucului nr.1, sc.A, în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.3 și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată, 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 1357 euro respectiv 6066 lei pentru parcela de teren în suprafață de 11,6 mp (p.c. 47919) situată în Suceava, strada Aleea Nucului nr.1, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

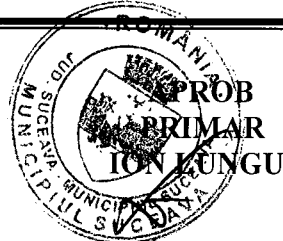
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 1657 din 20.05.2016



## RAPORT

### al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 90 din 31.03.2016 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, strada Aleea Nucului nr.1, sc.A, în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.3 și intrarea în legalitatea lucrării de construire executată, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 1357 euro respectiv 6066 lei, pentru parcela de teren în suprafață de 11,6 mp (p.c. 47919) situată în Suceava, strada Aleea Nucului nr.1, sc.A, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna aprilie 2016, 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 JIȚĂRIU

ȘEF SERVICIU  
Camelia Damian

# ROMCONTROL<sup>®</sup> S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502  
Bucharest, ROMANIA  
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87  
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07  
e-mail: marketing@romcontrol.ro  
http://www.romcontrol.ro  
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

- ♦ 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)

## RAPORT DE EVALUARE privind „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11,60 mp” ( extindere balcon)

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică**  
**Solicitant : IRENE'S TRAVEL S.R.L.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc.A, ap.3**

**ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL**  
**Ing. Constantin PÎRVULESCU**

**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**Ing. Traian GHIVNICI**

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

**SUCEAVA**  
**Aprilie 2016**

- ♦ 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



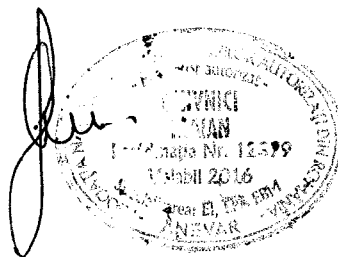
## **RAPORT DE EVALUARE**

privind

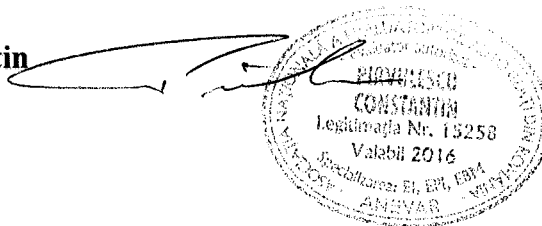
**„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11,60 mp”  
(extindere balcon)**

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică**  
**Solicitant : IRENE'S TRAVEL S.R.L.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc.A, ap.3**

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



**VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin**



**Aprilie 2016**





## CUPRINS

### DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

### SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

- Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ**
- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
  - 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
  - 1.3. Prezentarea evaluatorului
  - 1.4. Surse de informare
  - 1.5. Clauza de confidențialitate
  - 1.6. Răspunderea față de terți
- Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)**
- 2.1. Situația juridică
  - 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății
- Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA**
- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
  - 3.2. Considerații privind utilizarea
- Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII**
- 4.1. Tipul valorii estimate
  - 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
  - 4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale
- Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII ( TERENULUI )**
- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)
- Capitolul 6. • CONCLUZII**
- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
  - 6.2. Opinia evaluatorului

#### ANEXE:

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





## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2015, 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 GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).**

**RESPONSABIL LUCRARE,**

**Evaluator Autorizat,**

**Ing. Ghivnici Traian**

14.04.2016





# RAPORT DE EVALUARE

## privind

### „ACTIV IMOBILIAR - TEREN 11,60 mp” (extindere balcon)

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică**  
**Solicitant : IRENE'S TRAVEL S.R.L.**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc.A, ap.3**

### SINTEZA EVALUARII

<b>Tipul proprietății</b>	: teren intravilan 11,60 mp cu destinația curți - construcții
<b>Localizare</b>	: Jud. Suceava, mun. Suceava, Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3
<b>Scopul evaluării</b>	: estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării
<b>Dreptul evaluat</b>	: întregul drept de proprietate
<b>Tipul valorii</b>	: valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
<b>Evaluator</b>	: S.C. ROMCONTROL S.A. București
<b>Beneficiar-destinatar:</b>	PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
<b>Data evaluării</b>	: 14.04.2016
<b>Data inspecției</b>	: 13.04.2016
<b>Data raportului</b>	: Aprilie 2016
	<i>Curs valutar: 1 euro = 4,4696 lei (13-14.04.2016)</i>

#### Situația proprietății la data evaluării:

*Terenul intravilan în suprafață de 11,60 mp situat în , Aleea Nucului, nr.1, bl.1, cu parcela cadastrală provizorie nr. 71.209/715, aflată în extinderea p.c. 36725, 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 2015.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață de 11,60 mp este :**

<b><math>V_p = 6.066 \text{ LEI}</math> sau <b>1.357 EURO</b></b>	<i>(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)</i>
---	--







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

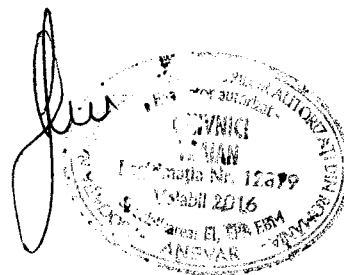
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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 2016





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

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

**Obiectul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 11,60 mp situat în Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3, mun. Suceava, ce aparține Municipiului Suceava - Domeniului Privat în vederea concesionării fără licitație publică.

**Raportul de evaluare:** a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea concesionării fără licitație publică a terenului de 11,60 mp.

**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:** 14.04.2016

**Data inspectiei:** 13.04.2016

**Data raportului:** Aprilie 2016

**Cursul valutar:** 1 euro = 4,4696 lei (13-14.04.2016)

#### 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 2015 ; Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspekția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

#### ***1.5. Clauze de confidențialitate***

- *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă 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 marturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*

#### ***1.6. Răspunderea față de terți***

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





## Capitolul 2

### DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

#### 2.1. Situația juridică

*Terenul intravilan în suprafață de 11,60 mp situat în mun. Suceava, Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3 teren curți-construcții cu parcela cadastrală provizorie nr. 71.209/715, aflată în extinderea p.c. 36725(10 mp balcon-contract de concesiune nr. 1789/18.11.2010), aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este propus Consiliului Local în vederea concesiunii fără licitație publică .*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie certificat de urbanism nr. 689 din 14.08.2015

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3.*

#### 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 11,60 mp** este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3*

În vecinătate se găsesc următoarele :

- Palatul Administrativ
- Casa de cultură a sindicatelor
- Parcul Central
- Muzeul de Istorie
- Colegiul Național Petru Rareș și Ștefan cel Mare
- Cabinete Medicale Individuale
- Sedii bănci: BCR, BRD, TRANSILVANIA, RAIFFEISEN, etc.
- Spații comerciale și prestări servicii

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N - E – bloc nr.1, sc. A
- La S - E - domeniu privat al mun. Suceava
- La S - V - domeniu privat al mun. Suceava
- La N - V - domeniu privat al mun. Suceava

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

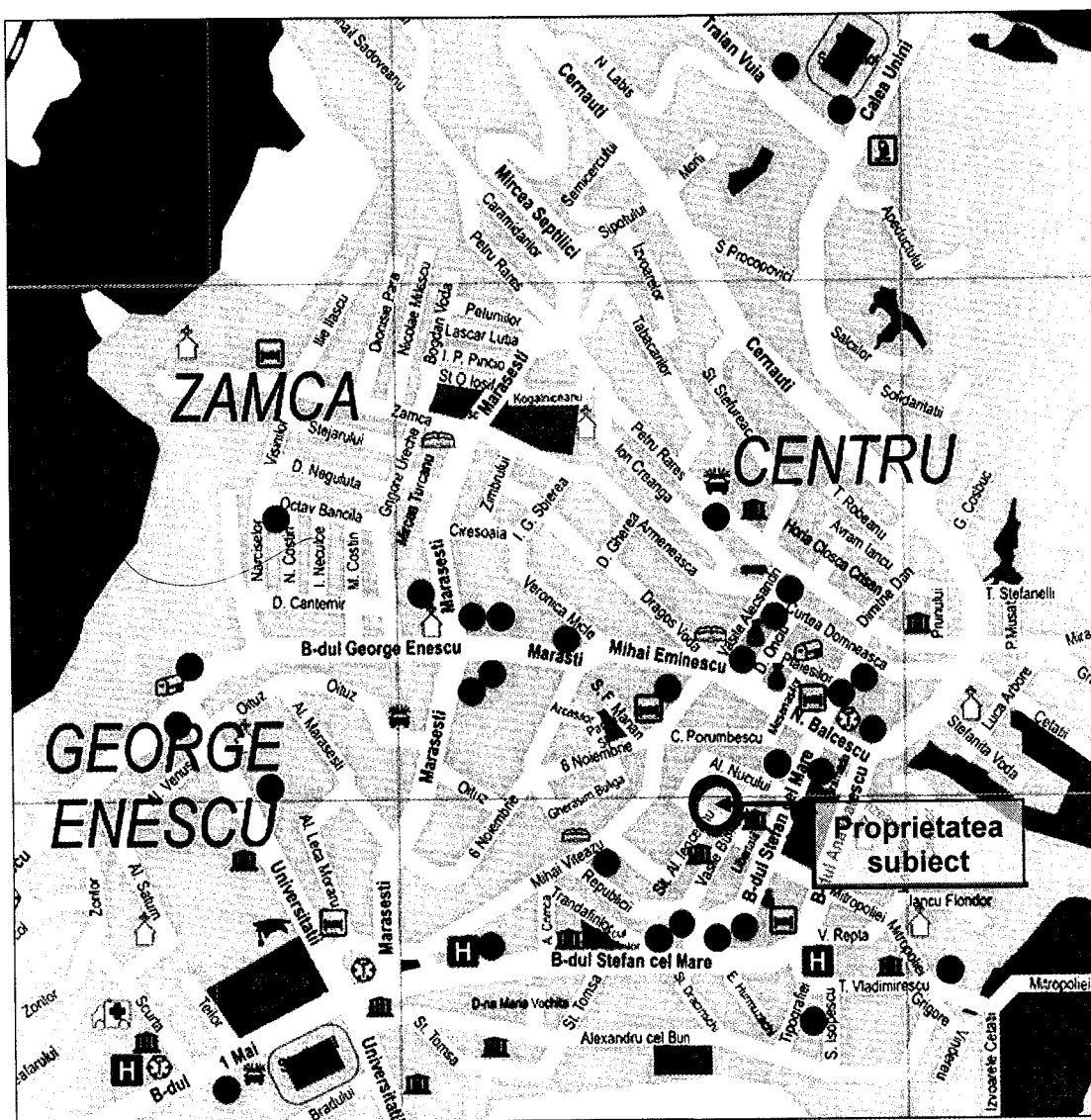
Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din Aleea Nucului

Terenul are formă regulată plană cu destinația curți-construcții.





Harta privind localizarea





### 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 782 ÷ 894 lei/mp (175 -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 extindere balcon .*





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- anexă - DA
- \_ utilizare comercială-prestări servicii- NU
- \_ utilizare spații depozitare - NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară - construcție **extindere balcon**

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

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





## Capitolul 4

### BAZELE EVALUĂRII

#### 4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Alte baze:

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

#### 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și este propus HCL pentru a fi concesionat fără licitație publică către S.C. IRENE'S TRAVEL 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 influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*







### **4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale**

- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





## Capitolul 5

### EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

#### 5.1. Abordarea pe bază de comparație

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

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

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

Valorile de ofertare sunt cuprinse între cca  $782 \div 894$  lei/mp (175 -200 euro/mp) pentru loturi de  $400 \div 600$  mp (v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport).

Elementele de comparație sunt:

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

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

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

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





## **COMPARABILA T1**

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1978>

### **Teren - Semicentral, 600 m2**

ID: 1978

toate utilitatile; 600 mp . Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii

Pret: 105000 Euro (175 euro/mp)

Suprafata: 600 m2

Tip: Plan

Zona: Semicentrală. Oras: Suceava

Telefon: 0748111191, 0744395043. Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

## **COMPARABILA T2**

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=433>

### **Teren - Centru, 500 m2**

ID: 433

in forma de L, accepta si variante, plata in rate. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii. Pret: 100000 Euro (200 euro/mp)

Suprafata: 500 m2. Tip: Plan

Zona: Centru. Oras: Suceava

Telefon: 0748111191, 0744395043. Email: [Prima-Imobiliare](mailto:Prima-Imobiliare)

## **COMPARABILA T3**

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1588>

### **Teren - Centru, 400 m2**

ID: 1588

toate utilitatile. Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii

Pret: 80000 Euro (200 euro/mp)

Suprafata: 400 m2. Tip: Plan

Zona: Centru. Oras: Suceava

Telefon: 0748111191, 0744395043

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





## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	1 EURO = 4.4696			
<i>Suprafata (mp)</i>	11.60	600	500	400
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	175	200	200
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-17.5	-20	-20
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>157.50</b>	<b>180.00</b>	<b>180.00</b>
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	concesionare	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-15.75	-18	-18
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>162.00</b>	<b>162.00</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>162.00</b>	<b>162.00</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>162.00</b>	<b>162.00</b>
<i>Condițiile pieței</i>	apr.2016	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>162.00</b>	<b>162.00</b>
<i>Localizare</i>	Centrala Aleea Nucului	centru	centru	centru
<i>Ajustare %</i>		10%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		14.18	8.10	8.10
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>155.93</b>	<b>170.10</b>	<b>170.10</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-14.18	-16.20	-16.20
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>153.90</b>	<b>153.90</b>
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>153.90</b>	<b>153.90</b>
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>141.75</b>	<b>153.90</b>	<b>153.90</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Rezidentiala extindere balcon	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-14.18	-16.20	-16.20
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>127.58</b>	<b>137.70</b>	<b>137.70</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	11.60	600	500	400
<i>Ajustare %</i>		-15%	-14%	-13%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-21.26	-22.68	-21.06





<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>106.31</b>	<b>115.02</b>	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		79.54	81.18	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		50.5%	45.10%	
<i>Numar ajustari</i>		3	3	
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>117.00</b>	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>522.94</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>1357</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>6,066</b>			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% marja de negociere
- Localizare :
  - S-a ajustat pozitiv comparabila 1 cu 10% și comparabilele 2 și 3 cu +5% fiind amplasate în zone semicentrale și centrale
- Acces:
  - S-au ajustat negativ comparabile cu 10% , ele având acces direct.
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
  - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
  - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10 % deoarece au destinație rezidențială(nu extindere și aleei)
- Suprafața:
  - S-au aplicat ajustări negative de 15% , 14% și 13% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 3% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 44,20 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 3 vom alege valoarea de 522,94 lei/mp(117 euro/mp)

$$V_t = 11,60 \text{ mp} \times 522,94 \text{ lei/mp} = 6.066,104 \text{ lei}$$

$$V_t = 11,60 \text{ mp} \times 117 \text{ euro/mp} = 1.357,2 \text{ euro}$$

<b><math>V_t = 6.066 \text{ lei sau } 1.357 \text{ euro}</math></b>
---





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 6.066 lei sau 1.357 euro**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (14.04.2016).

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.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin comparații de piață, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea evaluată
• precizie	Buna	Nu se aplică	Satisfăcătoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna - s-au obținut informații suficiente referitoare la oferte/tranzacții	Nu se aplică	Lipsă informații referitoare la arendări/inchirieri de terenuri.

**Concluzie:** Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 14.04.2016** pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **11,60 mp**- situată în Aleea Nucului, nr. 1, bl. 1, sc. A, ap. 3, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

**Vt = 6.066 lei sau 1.357 euro**

(*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

Este important de subliniat faptul că **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**







**Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc. A, ap.3**  
**Mun. Suceava, jud. Suceava**  
**Teren - 20,60 mp**





# **ANEXA 2**

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





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 22387 din 24/07/2015

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22387 din 24/07/2015

**În scopul:** concesiionarea fara licitatie publica a suprafetei de 11,6 mp si intrare in legalitate a constructiei reprezentand extinderea cu 11,6 mp a balconului existent, aferent apartamentului 3 si obtinerea autorizatiei de construire cu intrarea in legalitate a acestei constructii

Ca urmare a cererii adresate de IRENE'S TRAVEL S.R.L. - prin SLEMCO CIPRIAN  
cu domiciliul/sediul în județul SUCEAVA municipiul/orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
ada Mihai Viteazul nr. 5 bl. 5 sc. A et. II ap. 11  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 22387 din 24/07/2015

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

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

faza PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA  
nr. 94 / 29.04.2009

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

#### SE CERTIFICĂ:

##### 1. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul nr. 3 (63,95 mp), identic cu nr. cad. 30447-C1-U28 înscris în C.F. 30447-C1-U28, împreună cu anexa C1 (balcon extins în suprafața de 9,8 mp), înscris în C.F. nr. 36725 a UAT Suceava, sub nr. cad. 36725-C1, prin încheierea de întabulare nr. 34343 emisă la data de 08.08.2014 de către O.C.P.I. Suceava, amplasat pe suprafața de 10 mp teren curți construcții identificat cu nr. cad. 36725 înscris în CF nr. 36725 a UAT Suceava, teren concesiionat conform contract de concesiune nr. 1789/18.11.2010 încheiat între proprietarul inițial și Municipiul Suceava, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Aleea Nucului nr. 1, bl.1, sc.A, et.P, ap.3, este proprietatea "IRENE'S TRAVEL" S.R.L., conform c.v.c. cu încheiere de autentificare nr. 1886/17.12.2014  
Terenul în suprafața de 11,6 mp, identic cu parcela provizorie nr. 71.209/715, aflată în extinderea p.c. nr. 36725, este proprietatea municipiului Suceava- domeniul privat

##### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: balcon extins  
Destinația stabilită prin P.U.Z. aprobat conform H.C.L. nr. 94/26.04.2009: (UTR 20-conform P.U.G.): zona locuințe colective





### 3. REGIMUL TEHNIC

Balconul construit în extinderea apartamentului 3, pe suprafața de 10 mp teren concesionat conform contractului de concesiune nr. 1789/18.11.2010, încheiat între proprietarul inițial și Municipiul Suceava, este intabulat conform încheierii de intabulare nr. 34343 emisă la data de 08.08.2014 de către O.C.P.I. Suceava.

Pe suprafața de 11,6 mp, identică cu parcela provizorie nr. 71.209/715, aflată în extinderea p.c. nr. 36725, proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat s-a executat o extindere neautorizată a balconului.

Intrarea în legalitate a construcției reprezentând extinderea pe suprafața de 11,6 mp a balconului aferent apartamentului 3, se poate realiza numai dacă se aprobă în Consiliul Local al municipiului Suceava concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 11,6 mp teren și intrarea în legalitate a acestei extinderi.

În condițiile în care solicitarea va fi aprobată, este necesar ca terenul în suprafața de 11,6 mp să fie înscris în cartea funciara anterior concesionării, conform articolului 22 alineatul (2) și art. 1 pct. 23 din Ordonanța de urgență nr. 214 din 04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Cheltuielile necesare pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a intabularii în cartea funciara a suprafeței de 11,6 mp teren, vor fi suportate de către solicitant, fără a avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru întocmirea documentației, în cazul în care concesionarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al municipiului Suceava. Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului."

Documentația va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și cu respectarea indicațiilor expertizei tehnice.

Nu este permisă obținerea gușilor de aerisire existente din construcția blocului.

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

concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 11,6 mp și intrare în legalitate a construcției reprezentând extinderea cu 11,6 mp a balconului aferent apartamentului 3 și obținerea autorizației de construire cu intrarea în legalitate a acestei construcții

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția

mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Str. Districtul nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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





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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciara 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.F.O.E.                       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban          |

d.2) avize și acorduri privind:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

raportul de Stat în Construcții <sup>EU</sup>

Hotărâre de Consiliu Local privind concesionarea fara licitație publică a suprafeței de 11,6 mp și intrarea în legalitate a construcției reprezentând extinderea cu 11,6 mp a balconului aferent apartamentului 3

d.4) studii de specialitate:

- dovada de luare în evidență a proiectului în Ordinul Arhitecților din România <sup>EU</sup>
- referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate – rezistența mecanică și stabilitate pentru intrare în legalitate a construcției
- extras carte funciara de informare actualizat la zi, cu înscrierea concesionării
- nota de constatare (Biroul Disciplina în Construcții)
- decizia comitetului executiv al Asociației de proprietari
- acordul în forma autentică al proprietarilor direct afectați (sus, stanga, dreapta)
- contract de concesionare
- plan cadastral avizat O.C.P.I.

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

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

L.S.

PRIMAR,  
Ion Lungu

VICEPRIMAR,  
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEE,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Maurela Crețu

Achitat taxa de 5 lei, conform Chitanței seria  
din 24.07.2015

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

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INLOCUIE  
Daniela Munteanu

