



# 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. B-dul George Enescu nr.36

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 23078 din 22.07.2016, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 23079 din 22.07.2016, 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. 167 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea suprafeței de 4 mp teren proprietate privată a municipiului, reprezentând extinderea balconului existent (veranda pentru recuperare locomotorie autorizată cu AC nr.819/2001 în suprafață de 18 mp), aferent apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe nr.E73, scara A, B-dul George Enescu nr.36 și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată - solicitant Potoroacă Ionel;

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 4 mp (p.c. 48742), în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe nr.E73, scara A, B-dul George Enescu nr.36.

**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 200 euro respectiv 907 lei pentru parcela de teren în suprafață de 4 mp (p.c. 48742) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.36, bl.E73, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

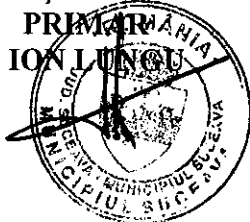
**Art. 4.** Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

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

INIȚIATOR

PRIMAR

ION LUNGU



AVIZAT PE LEGALITATE

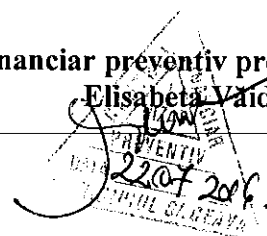
SECRETAR MUNICIPIU

jr. IOAN CIUTAC

Viză

control financiar preventiv propriu

Elisabeta Vaideanu





# 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. 2307 din 22.07.2016

### 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.

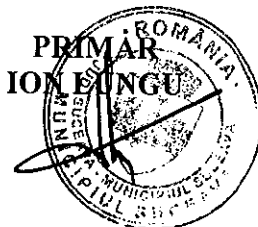
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 167 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea suprafeței de 4 mp teren proprietate privată a municipiului, reprezentând extinderea balconului existent (veranda pentru recuperare locomotorie autorizată cu AC nr.819/2001 în suprafață de 18 mp), aferent apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe nr.E73, scara A, B-dul George Enescu nr.36 și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată - solicitant Potoroacă Ionel, 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 200 euro respectiv 907 lei pentru parcela de teren în suprafață de 4 mp (p.c. 48742) situat în Suceava, B-dul George Enescu nr.36, bl.E73, 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. 23079 din 22.07.2016



## RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 167 din 26.05.2016 s-a aprobat concesionarea suprafeței de 4 mp teren proprietate privată a municipiului, reprezentând extinderea balconului existent (veranda pentru recuperare locomotorie autorizată cu AC nr.819/2001 în suprafață de 18 mp), aferent apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe nr.E73, scara A, B-dul George Enescu nr.36 și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată - solicitant Potoroacă Ionel, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 200 euro respectiv 907 lei pentru parcela de teren în suprafață de 4 mp (p.c. 48742) situat în Suceava, B-dul George Enescu nr.36, bl.E73, sc.A, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna iunie 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 JIUARIUC

ȘEF SERVICIU  
Camelia Damian



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

## CAIET DE SARCINI

**privind concesionarea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.36, 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.36, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 4 mp (p.c. 48742) se concesionează în vederea extinderii balconului existent aferent apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe nr.E73, scara A, B-dul George Enescu nr.36, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1045 din 28.12.2015 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: teren viran

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

### 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 200 euro respectiv 907 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 decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **J. Controlul**

Direcția Generală a Finanțelor Publice și 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.

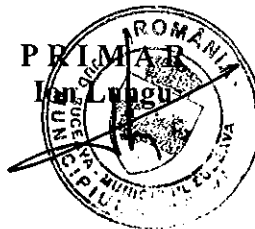
3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

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.



# ROMCONTROL<sup>®</sup>S.A.



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

– INDEPENDENT SURVEYORS –

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

## RAPORT DE EVALUARE

privind

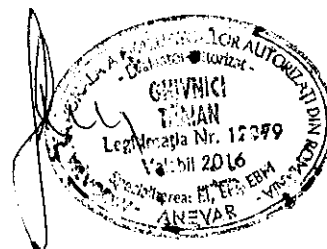
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 4 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică solicitant :**  
**Potoroacă Ionel**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu,**  
**nr. 36, bl.E73, sc. A, ap.2**

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**  
**Iunie 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 4 mp”

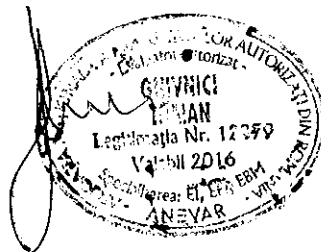
- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

**Concesionare fără licitație publică solicitant :**

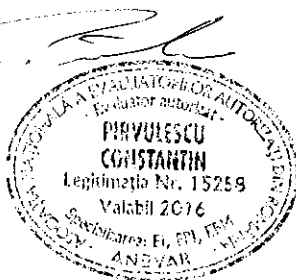
**Potoroacă Ionel**

- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu, nr. 36, bl.E73, sc. A, ap.2**

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



**VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin**



Iunie 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)**

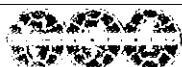
- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

#### **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**



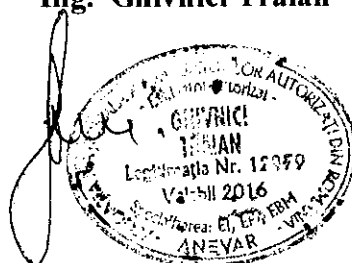


## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**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**



**21.06.2016**





# RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 4 mp”

- Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Concesionare fără licitație publică solicitant :  
Potoroacă Ionel
- Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu, nr. 36, bl.E73, sc. A, ap.2

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan 4 mp cu destinația curți - construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu, nr.36, bl.E73, sc.A  
**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** : 21.06.2016  
**Data inspecției** : 16.06.2016  
**Data raportului** : Iunie 2016  
*Curs valutar: 1 euro = 4,5341 lei (20-21.06.2016)*

### Situația proprietății la data evaluării:

*Terenul intravilan în suprafață totală de 4 mp situat în , B-dul George Enescu nr.36, bl.E73, sc.A, cu nr. parcelă 2303/4 și nr. cad. 48315 al CF 48315, extindere balcon apartament nr.2, 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.

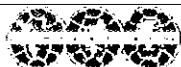
De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR ( SEV), ediția 2015.

**Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 4 mp este :**

**$V_p = 907 \text{ LEI sau } 200 \text{ EURO}$**

(*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

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





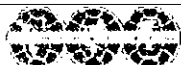
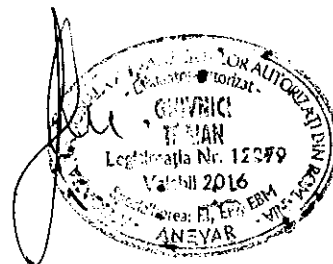
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.**

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

**Iunie 2016**





## Capitolul 1

### PREZENTARE GENERALĂ

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

**Obiectul evaluării:** *estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 4 mp situat în B-dul George Enescu nr.36, bl.E73, sc.A, mun. Suceava, ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea concesiunii fără licitație publică.*

**Raportul de evaluare:** *a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii fără licitație publică a terenului de 4 mp.*

<b>Valoarea de piață:</b>	(definiție conf. SEV 40 - CADRU GENERAL): <i>”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”</i> <i>Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.</i>
<b>Scopul evaluării:</b>	<i>estimarea valorii de piață a terenului</i>
<b>Data evaluării:</b>	21.06.2016
<b>Data inspecției:</b>	16.06.2016
<b>Data raportului:</b>	Iunie 2016

**Cursul valutar:** *1 euro = 4,5341 lei (20-21.06.2016)*

#### 1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

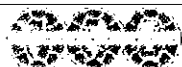
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.**

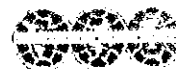
#### 1.3. Prezentarea evaluatorului

**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 – 313.18.4  
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/491.  
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;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

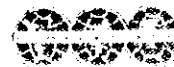
#### **1.5. Clauze de confidențialitate**

- *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă 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 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 4 mp situat în mun. Suceava, B-dul George Enescu, nr.36, bl.E73, sc.A, teren curți-construcții cu nr. parcelă 2303/4 și nr. cad. 48315 al CF 48315, extindere balcon apartament nr.2, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat, și are aprobarea HCL nr.167 din 26.05.2016 în vederea concesiunii fără licitație publică.*

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie certificat de urbanism nr. 1045 din 28.12.2015
- Copie plan de situație
- Copie Act de comasare
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie Autorizație de construire nr.819/30.08.2001
- Copie HCL NR. 167/26.05.2016

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, B-dul George Enescu, nr.36, bl.E73, sc.A,

##### 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 4 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, B-dul George Enescu, nr.36, bl.E73, sc.A, în vecinătate se găsesc următoarele :

- Liceul cu Program Sportiv
- Cabinete Medicale Individuale
- Sedii bănci: CEC, BRD, TRANSILVANIA, RAIFFEISEN, etc.
- Spații comerciale și prestări servicii
- Supermarket Kaufland

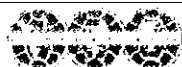
Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E – domeniu privat al mun. Suceava
- La S-E - blocul E73
- 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 B-dul George Enescu.

Terenul are formă 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 272 ÷ 340 lei/mp (60 -75 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 apartament.*





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.

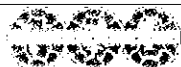
Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- \_ 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 *destinația extindere apartament*

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 40 – 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.*

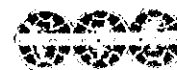
Alte baze:

- 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 are aprobarea HCL nr. 167/26.05.2016 pentru a fi concesionat fără licitație publică către Potoroacă Ionel.*
  
- *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 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 272 ÷ 340 lei/mp (60 -75 euro/mp) pentru loturi de 40 ÷ 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 oferțate 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 oferțate spre vânzare.*





## COMPARABILA T1

<http://olx.ro/oferta/teren-6-ari-george-enescu-cartodrom-ID5Uw1k.html#e5db76adb5>

### **Teren 6 ari George Enescu cartodrom**

**Suceava, judet Suceava** Adaugat La 13:23, 5 aprilie 2016, Numar anunt: 87347294

**Oferit de**Agentie  
**Suprafata**600 m<sup>2</sup>

**Extravilan / intravilan**Intravilan

600 mp teren George Enescu, zona Cartodrom , deschidere 14 m, 30000 euro (60 euro/mp)

## COMPARABILA T2

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-zamca-ID2Vnr.html#7acda8b0a8>

### **Vand teren zamca**

**Suceava, judet Suceava** Adaugat La 13:48, 30 martie 2016, Numar anunt: 43465561

**Oferit de**proprietar  
**Suprafata**400 m<sup>2</sup>

**Extravilan / intravilan**Intravilan

Vand teren, suprafata 400 mp in Suceava, str. Zamcei, 75 euro mp.

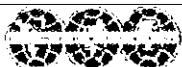
## COMPARABILA T3

[http://www.multecase.ro/vanzare-teren-zamca-suceava\\_i8733291](http://www.multecase.ro/vanzare-teren-zamca-suceava_i8733291)

08 Aprilie 2016

- **Pret Vanzare:**3000 €
- **Telefon:** 0756520840

Teren 40 mp pentru parcare zamca vand teren pentru parcare sau garaj in zamca cu intabulare (75 euro/mp)





## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	I EURO = 4.5341		
		COMPARABILE		
		T1	T2	T3
<i>Suprafata (mp)</i>	4.00	600	400	40
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	60	75	75
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.0	-7.5	-7.5
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>54.00</b>	<b>67.50</b>	<b>67.50</b>
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	concesionare	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5.4	-6.75	-6.75
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>48.60</b>	<b>60.75</b>	<b>60.75</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>48.60</b>	<b>60.75</b>	<b>60.75</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>48.60</b>	<b>60.75</b>	<b>60.75</b>
<i>Condițiile pieței</i>	iun.2016	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>48.60</b>	<b>60.75</b>	<b>60.75</b>
<i>Localizare</i>	B-dul G. Enescu	G. Enescu Cartodrom	Zamca	Zamca
<i>Ajustare %</i>		15%	5%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		7.29	3.04	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>55.89</b>	<b>63.79</b>	<b>60.75</b>
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.86	-6.08	-6.08
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>51.03</b>	<b>57.71</b>	<b>54.68</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>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>51.03</b>	<b>57.71</b>	<b>54.68</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>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>51.03</b>	<b>57.71</b>	<b>54.68</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Extindere Ap.	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>51.03</b>	<b>57.71</b>	<b>54.68</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	4.00	600	400	40
<i>Ajustare %</i>		-14%	-12%	-7%





<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.80	-7.29	-4.25
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>44.23</b>	<b>50.42</b>	<b>50.42</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		24.35	23.15	17.03
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		45.1%	34.30%	25.30%
<i>Numar ajustari</i>		3	3	3
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>50.00</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>226.71</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>200</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>907</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 15% și comparabila 2 cu 5% , fiind amplasate în zone periferice
- Acces:
  - S-au ajustat negativ comparabilele 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:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- Suprafața:
  - S-au aplicat ajustări negative de 14% ,12% și 7% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% 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 25,30 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 3 vom alege valoarea de 226,71 lei/mp(50 euro/mp)

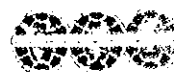
$$V_t = 4 \text{ mp} \times 226,71 \text{ lei/mp} = 906,84 \text{ lei}$$

$$V_t = 4 \text{ mp} \times 50 \text{ euro/mp} = 200 \text{ euro}$$

$$V_t = 907 \text{ lei sau } 200 \text{ euro}$$







## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 907 lei sau 200 euro**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (21.06.2016).

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 cale 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 evaluata
• precizie	Buna	Nu se aplică	Satisfacatoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna - s-au obținut informații suficiente referitoare la oferte/tranzacții	Nu se aplică	Lipsă informații referitoare la arendări/închirieri 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 21.06.2016** pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **4 mp**- situată în B-dul George Enescu, nr. 36, bl.E37, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

**Vt = 907 lei sau 200 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 40 –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.*

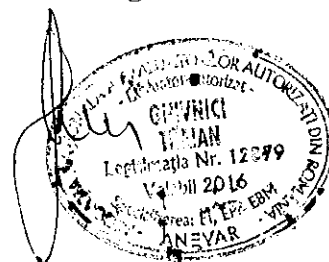
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### **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.**

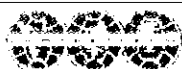
**EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian**

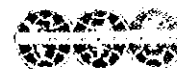




# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**B-dul George Enescu, nr. 36, bl. E37  
Mun. Suceava, jud. Suceava  
Teren – 4 mp(p.c. 48315)**





# **ANEXA 2**

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





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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

### **HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 4,0 mp teren proprietate privată a municipiului, reprezentând extinderea balconului existent (veranda pentru recuperare locomotivă autorizată cu AC nr. 819/2001 în suprafața de 18 mp), aferent apart. nr. 2 de la parterul blocului de locuințe nr. E73, scara A, b-dul George Enescu, nr. 36 și intrarea în legalitate a lucrării de construcție executată**

**Solicitant: Potoroaca Ionel**

#### **Consiliul Local al municipiului Suceava;**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava dl. Ion Iuga și Viceprimarului municipiului Suceava dl. Ovidiu Dorotter înregistrată cu nr. 16.422/19.05.2016, Raportul Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului nr. 16.423/19.05.2016 și Raportul Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului.

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale art. 59, alin. (3) din Ordinul nr. 839/2009 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, ale HGR nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2), lit c), alin.(5) lit. c), art. 48 alin.(5), art. 47 și art. 49 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă concesiunea suprafeței de 4,0 mp teren proprietate privată a municipiului, reprezentând extinderea balconului existent (veranda pentru recuperare locomotivă autorizată cu AC nr. 819/2001 în suprafața de 18 mp ), identic cu parcela cu nr. cadastral 48732, aferent apart. nr. 2 de la parterul blocului de locuințe nr. E73, scara A, b-dul George Enescu, nr. 36 și intrarea în legalitate a lucrării de construcție executată.  
Solicitant: Potoroaca Ionel (cerere nr. 35853.08.12.2015).

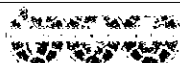
**Art.2** Primarul municipiului Suceava, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN HARSOVSCI**



**Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIUTAC**

Nr. 167 din 26 mai 2016





DE JUDEȚUL SUCEAVA  
MĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

35853 din 08/12/2015

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1066 din 28.12.2015

**În scopul:** concesionarea fara licitație publică a suprafeței de 4 mp și intrare în legalitate a construcției reprezentând extinderea cu 4 mp a balconului existent, aferent apartamentului 2 și obținerea autorizației de construire cu intrarea în legalitate a acestei construcții

Ca urma a cererii adresate de domiciliul /sediul în județul POTOROACA IONEL  
SUCEAVA municipiul/orașul/comuna SUCEAVA  
il sectorul cod poștal  
da B-dul. George Enescu nr. 36 bl. E73 sc. A et. ap. 2  
fax e-mail  
găstrată a nr. 35853 din 08/12/2015

centru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul sectorul cod poștal  
la B-dul. George Enescu nr. 36 bl. E73 sc. A  
ap. sau identificat prin CF

social reglementărilor documentației de urbanism nr.

PUG	aprobata prin Hotărârea Consiliului Județean/Local	<u>SUCEAVA</u>
<u>155</u>	<u>29.11.1999</u>	
<u>300</u>	<u>12.11.2009</u>	

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

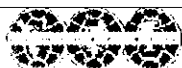
#### SE CERTIFICĂ:

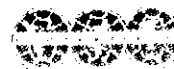
##### IMBUL JURIDIC

Imobilul, în suprafața totală de 22 mp, este alcătuit din două parcele: una în suprafața de 18 mp, teren sionat conform contract de concesiune nr. 525/12.04.2001 încheiat între d-l. Potoroaca Ionel și Municipiul Suceava, identică cu p.c. nr. 55107/73, pentru care s-a emis A.C. nr. 819/30.08.2001 pentru amenajare veranda (balcon) în extinderea apartamentului 2, a doua în suprafața de 4 mp, identică cu parcela 4, pe care este construită neautorizat o extindere a balconului. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. B-dul George Enescu, adiacent blocului E37, sc. A, ap. 2 și este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat

##### IMBUL ECONOMIC

Situația actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: viranța stabilită prin P.U.G. (U.I.R. 23): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona de locuit colectivă cu regim mediu și mare de înălțime (pana la P 10 niveluri)  
utilizări complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire





### 3. REGIMUL TEHNIC

Balconul este construit în extinderea apartamentului 2, pe o suprafață de 22 mp teren, din care 18 mp teren concesionat conform contractului de concesiune nr. 525/12.04.2001 încheiat între d. I. Potoroșca Ionel și Municipiul Suceava și 4 mp teren ocupat de extinderea neautorizată a balconului.

Intrarea în legalitate a construcției reprezentând extinderea pe suprafața de 4 mp a balconului aferent apartamentului 2, se poate realiza numai dacă se aproba în Consiliul Local al municipiului Suceava concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 4 mp teren și intrarea în legalitate a extinderii balconului.

În condițiile în care solicitarea va fi aprobată, este necesar ca terenul în suprafața de 4 mp să fie înscris în cartea funciara anterior concesionată, 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 cadastrală și a de OCPI Suceava și a întabularii în cartea funciara a suprafeței de 4 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 încheierii 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 indicatelor expertizei tehnice.

Nu este permisă obtinerea gurilor de aerisire existente din construcția blocului.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru **concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 4 mp și intrare în legalitate a construcției reprezentând extinderea cu 4 mp a balconului existent, aferent apartamentului 2 și obținerea autorizației de construire cu intrarea în legalitate a acestei construcții**

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

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

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

mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței 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 92/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/38/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediu 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 a realiza o astfel de analiză și să decidă, după caz, încheierea, modificarea sau renunțarea proiectului investiției publice și private în caz de proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337 CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se demarează după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formării unei opinii de vedere oficială cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul autorizației de autorizații 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 emiteră 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 comunica acest fapt autorității administrației publice competente.









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

*se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: .....  
Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCAR  
ȘI REGISTRUL AGRICOL

VIZAT  
PRIMAR  
ION IUNCU

PLAN DE SITUAȚIE  
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: B-dul G. Enescu nr.36, bl.E37, sc.A, ap.2  
Nr. Parcelă: 2303/4 suprafața = 4,00 mp.  
Proprietar: municipiul Suceava-domeniul privat

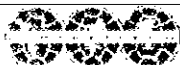
Centru social  
cultural parohial

2303/4

NOTĂ: plan de situație solicitat de Petreanca Ionel (33709/2015)-cuprinsă CU intrare în vigoare pe  
scara în plus față de AC balcon  
Întocmit S. Vlăduț

Data 07.12.2015

Șeful Serviciului Evaluări









ROMANIA  
 PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA  
 PRIMĂRIA Municipiului Suceava

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

nr. 119 din 30.04.2001

**FOCOKACA TORTEL**

Ca urmare a cererii adresate de .....

.....  
 domiciliul solicitant în prezent: Suceava, județul comuna Suceava  
 adresa: ..... cod poștal 5800 ..... strada Ed. G. Enescu  
 nr. 36, bloc E.73, sc. A, ap. 2, înregistrată la nr. 10040, din 20.03.01

În baza Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind întregirea executării construcțiilor și a condițiilor de realizarea locuințelor se

**AUTORIZEAZĂ**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE construirea verandă recuperare locuințară.

.....  
 valoarea de 17.500.000  
 județul Suceava localitatea Suceava  
 adresa: 5800 strada Ed. G. Enescu nr. 36

Nr. 1 și cadastrală nr. Carte Funciară ..... Nr. topografic .....

Lucrările de  
 proiectare se vor desfășura pe baza unei documentații care să cuprindă:  
 proiectul și verificată conform Legii 50/91 și a altor legi și acte  
 în vigoare. Se vor respecta prevederile tuturor autorităților  
 zelor obținute și vizate spre neschișbare.

Proiectul lucrărilor nr. 53/01 a fost elaborat de arh. E. Grădinaru  
 sediul în cadrul ..... localitatea Suceava

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 luni  
 PREZENȚA AUTORIZAȚIEI ESTE VALABILĂ 15 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschișbare, nu pot fi utilizate în alte scopuri decât cele pentru care au fost autorizate.

Nu se respinge și nulitatea autorizației arăgă pierderea valabilității acestora și se va urmări



PRIMEVERA  
 Yaru

SECRETAR,  
 Mihailo / Stusheo  
 ARHITECT, SEC. 1  
 (tehnician urbanism și amenajare teritoriului)

.....  
 (completare numărul proiectului și data elaborării)

