



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Slătioarei nr.2C

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 23072 din 22.07.2016, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 23073 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. 169 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C în care va fi amenajat un cabinet medical;

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 15 mp (p.c. 49120) situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, sc.A în care va fi amenajat un cabinet medical.

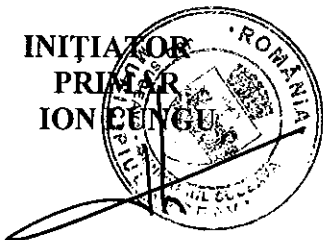
Art.2. Se aprobă caietul de sarcini în vederea concesionării parcelei de teren precizate la art. 1.

Art.3. Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 870 euro respectiv 3945 lei pentru parcela de teren în suprafață de 15 mp (p.c. 49120) situată în Suceava, strada Slătioarei nr.2C, bl.2/5, sc.A, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

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

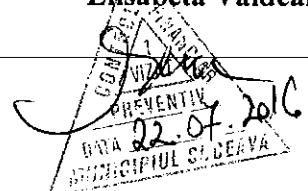
Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION ȚENȚU



AVIZAT PT LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 230/2 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.

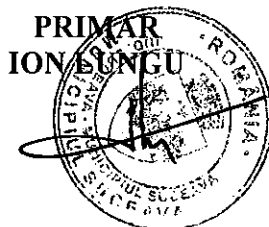
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 169 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C în care va fi amenajat un cabinet medical, 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 870 euro respectiv 3945 lei pentru parcela de teren în suprafață de 15 mp (p.c. 49120) situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, 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, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 2303 din 22.07.2016



RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 169 din 26.05.2016 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C în care va fi amenajat un cabinet medical, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 870 euro respectiv 3945 lei pentru parcela de teren în suprafață de 15 mp (p.c. 49120) situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, 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 JIȚĂRIU

ȘEF SERVICIU
Camelia Damian



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unei parcele de teren situate în municipiul Suceava str. Slătioarei nr.2C, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Slătioarei nr.2C, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață totală de 15 mp (p.c. 49120) se concesionează în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, sc.A, în care va fi amenajat un cabinet medical, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 274 din 16.03.2016 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 33) –zona 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 870 euro respectiv 3945 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.

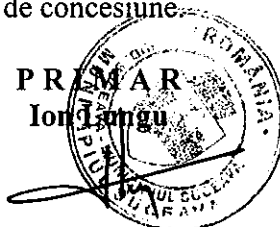
3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

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[®] 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 Valuators (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

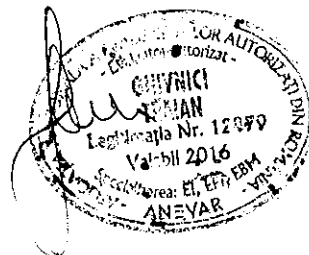
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 15 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant :
Diaconu Liliana și Diaconu Octavian
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Slătioarei,**
nr. 2C (Bloc Armata), bl.2/5, sc. A, parter

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



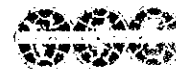
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA
Junie 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



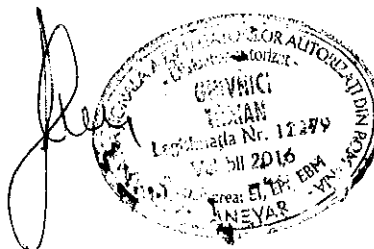
RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 15 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant :
Diaconu Liliana și Diaconu Octavian
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Slătioarei,**
nr. 2C (Bloc Armata), bl.2/5, sc. A, parter

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Iunie 2016





CUPRINS

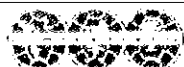
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

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
 - 1.15. 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 15. • BAZELE EVALUĂRII**
- 15.1. Tipul valorii estimate
 - 15.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
 - 15.3. 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**



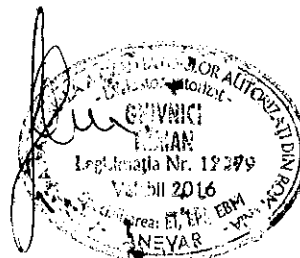


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

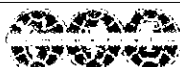
Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2015, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

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 15 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant :
Diaconu Liliana și Diaconu Octavian
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Slătioarei,**
nr. 2C (Bloc Armata), bl.2/5, sc. A, parter

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan 15 mp cu destinația curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Slătioarei, nr.2C,
bl.2/5, sc.A, parter
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării
Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
Tipul valorii : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
Evaluator : S.C. ROMCONTROL S.A. București
Beneficiar-destinatar: PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
Data evaluării : 21.06.2016
Data inspecției : 16.06.2016
Data raportului : Iunie 2016
Curs valutar: 1 euro = 15,53151 lei (20-21.06.2016)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 15 mp situat în , Str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, sc.A, cu nr. parcelă 49120 al CF 49120, extindere ap. 37 amenajare cabinet medical, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspecția 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 15** 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 15 mp este :

$V_p = 3.945 \text{ LEI sau } 870 \text{ EURO}$

(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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





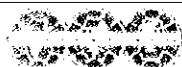
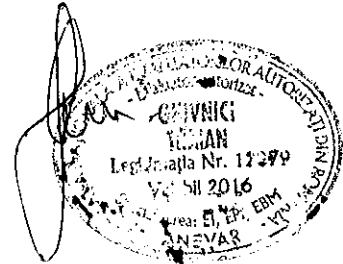
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

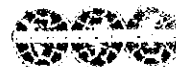
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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 15 mp situat în Str. Slătioarei nr.2C, bl.2/5, 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 15 mp.

Valoarea de piață:	(definiție conf. SEV 150 - 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:	21.06.2016
Data inspecției:	16.06.2016
Data raportului:	Iunie 2016

Cursul valutar: 1 euro = 15,53151 lei (20-21.06.2016)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

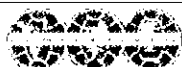
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 7202215, cod fiscal 1521515792.

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 150 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.2157/2005 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 – 313.18.15
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J150/1/1591.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO215 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.

1.15. 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.

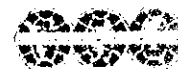
1.5. Clauze de confidențialitate

- *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 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 15 mp situat în mun. Suceava, Str. Slătioarei, nr.2C, bl.2/5, sc.A, teren curți-construcții cu nr. parcelă 49120 al CF 49120, extindere apartament nr.37, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat, și are aprobarea HCL nr.169 din 26.05.2016 în vederea concesiunii fără licitație publică .

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie certificat de urbanism nr. 274 din 16.03.2016
- Copie plan de situație
- Copie extras CF 49120 cu încheiere nr. 21130/04.05.2016
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie HCL NR. 169/26.05.2016

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Slătioarei, nr.2C, bl. 2/5, 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 1550 km de București pe calea ferată și 1532 km pe șosea.

Terenul în suprafață de 15 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *Str. Slătioarei, nr.2C, bl.2/5, sc.A*, În vecinătate se găsesc următoarele :

- Inspectoratul de Muncă Teritorial
- Cabinete Medicale Individuale
- Biserica Sf. Cruce.
- Spații comerciale și prestări servicii
- Supermarket LIDL

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E– domeniu privat al mun. Suceava
- La S-E - domeniu privat al mun. Suceava
- La S-V – blocul 2C
- La N-V - blocul 2C

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din Str. Slătioarei.

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 ÷ 364 lei/mp (60 -80 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 cabinet medical.





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.

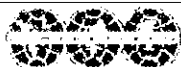
Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

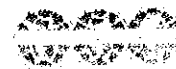
- _ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- _ utilizare rezidențială- anexă -NU
- _ utilizare comercială-prestări servicii- DA
- _ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară –construcție *destinația extindere cabinet medical.*

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 15

BAZELE EVALUĂRII

15.1. 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 150 – 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.”*

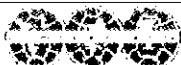
Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

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).

15.2. 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. 169/26.05.2016 pentru a fi concesionat fără licitație publică către Diaconu Liliana și Diaconu Octavian.*
- *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.*

15.3. 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 272 ÷ 364 lei/mp (60 -80 euro/mp)* pentru loturi de 550 ÷ 800 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://olx.ro/oferta/teren-550mp-obcini-113jx0j.html#9164143061>

Teren 550mp, Obcini 60 €/mp

Suceava, judet Suceava Adugat La 08:31, 3 aprilie 2016, Numar anunt: 48987955

Oferit de Proprietar
Suprafata **550 m²**

Extravilan / intravilan Intravilan

teren intravilan, parcelat, vecinatati case, zona rezidentiala, 550 mp, ideal pentru constructie casa

COMPARABILA T2

<http://www.imobiliarsuceava.ro/anunturi-imobiljare-imostar-216470.html>

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava ID:34D96 data: 09-02-2016
Romstal in zona Iesire Falticeni **79 euro/mp** 63 000 €

CARACTERISTICI

suprafata teren 800 mp
front stradal 42 m

UTILITATI

apa
canalizare
gaz
curent

ALTE INFORMATII

Teren pentru constructii
,intravilan, cu toate utilitatile,
foarte aproape de soseaua E
85..

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

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





COMPARABILA T3

<http://olx.ro/oferta/teren-zona-autoservice-1122xkt5.html#11aa8922a5>

Teren zona Autoservice

Suceava, judet Suceava Adaugat La 09:00, 3 mai 2016, Numar anunt: 37496179

Oferit de Agentie
Suprafata 700 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

teren zona Autoservice, intrare dispere Falticeni, intre case, 80 euro metrul patrat

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.5341		
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	15.00	550	800	700
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	60	79	80
Informatii disponibile		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-6.0	-7.9	-8
PREȚ (EURO/mp)		54.00	71.10	72.00
Drepturi de proprietate transmise	concesionare	integral	integral	integral
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-5.4	-7.11	-7.2
PREȚ (EURO/mp)		48.60	63.99	64.80
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		48.60	63.99	64.80
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		48.60	63.99	64.80
Condițiile pieței	iunie 2016	recent	recent	recent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		48.60	63.99	64.80
Localizare	Obcini str. Slatioarei	Obcini	Obcini zona Romstal	Obcini zona Autoservice
Ajustare %		25%	2%	2%
Ajustare (Euro)		12.15	1.28	1.30
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		60.75	65.27	66.10
Acces la proprietate	indirect	direct	direct	direct
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-4.86	-6.40	-6.48
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	58.87	59.62
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	Complete	Complete	Complete	Complete
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.00	0.00	0.00





PRET AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	58.87	59.62
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	58.87	59.62
Cea mai buna utilizare (CMBU)	Prestari servicii	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Ajustare %		10%	10%	10%
Ajustare (Euro)		4.86	6.40	6.48
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		60.75	65.27	66.10
Suprafata (mp)	15.00	550	800	700
Ajustare %		-11%	-13%	-12%
Ajustare (Euro)		-5.35	-8.32	-7.78
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		55.40	56.95	58.32
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		32.62	29.51	29.23
Ajustare totala bruta absoluta - %		60.4%	41.50%	40.00%
Numar ajustari		4	4	4
Valoare estimata - euro/mp	58.00	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	262.98			
Valoare totala teren - euro	870			
Valoare totala teren - lei	3,945			

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 25% și comparabilele 2 și 3 cu 2% , fiind amplasate în zone periferice cartierului Obcini.
- 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:
 - S-au ajustat comparabilele cu 10% ele având destinații rezidențiale.
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 11% ,13% și 12% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)

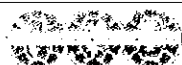
Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 40,60 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 3 vom alege valoarea de 262,98 lei/mp(58 euro/mp)

$$V_t = 15 \text{ mp} \times 262,98 \text{ lei/mp} = 3.944,7 \text{ lei}$$

$$V_t = 15 \text{ mp} \times 58 \text{ euro/mp} = 870 \text{ euro}$$

$$V_t = 3.945 \text{ lei sau } 870 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 3.945 lei sau 870 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 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 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.

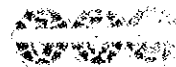
Concluzie: Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 21.06.2016 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de 15 mp- situată în Str. Slătioarei, nr.2C, bl.2/5, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 3.945 lei sau 870 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 150 –Cadrul general: *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

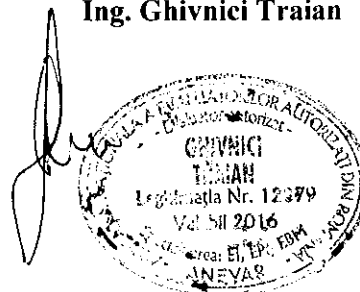
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

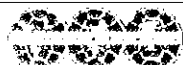
**EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**





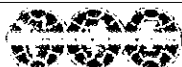
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Str. Slatioarei, nr. 2C, bl. 2/5
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren – 15 mp(p.c. 49120)**





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

privind **concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, str. Slătioarei nr.2C în care va fi amenajat un cabinet medical**

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată sub nr. 16.554/20.05.2016, Raportul Serviciului patrimoniu înregistrat la nr. 16.555/20.05.2016, Raportul Comisiei economice – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unui teren (solicitanți Diaconu Liliana și Diaconu Octavian) în suprafață de 15 mp (p.c. nr. 49120) situat în Suceava, strada Slătioarei nr.2C, în vederea extinderii apartamentului nr.37 de la scara A a blocului II/5 în care va fi amenajat un cabinet medical.

Art. 2. Terenul menționat mai sus se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

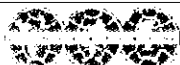
Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

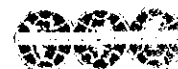
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARSOYSCHII



Contrasemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 169 din 26 mai 2016





PMÂNIA
Județul SUCEAVA
IMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

6850 din 29/02/2016

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 274 din 16.03.2016

În scopul: concesiionarea fara licitatie publica a suprafetei de 15 mp teren, pentru
extinderea apartamentului nr. 37 de la scara A, bl. II/5, str. Slatioarei nr.
2C, in care va fi amenajat un cabinet medical si obtinerea Autorizatiei de
Construire

Ca urmare a cererii adresate de DIACONU LILIANA si DIACONU OCTAVIAN
domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SCHEIA
ul SE. ILIE sectorul _____ cod poștal _____
ada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
e fax _____ e-mail _____
registată la nr. 6850 din 29/02/2016

pentru în obilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ SUCEAVA
municipiul/ orașul/comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
ada _____ Slatioarei nr. 2C bl. 2/5 sc. A
ap. _____ sau identificat prin CF _____
P: 67.99/216

temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____

za _____ PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local _____ SUCEAVA
_____ 155 _____ 29.11.1999
_____ 300 _____ 12.11.2009

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

SE CERTIFICĂ:

REGIMUL JURIDIC

Terenul, în suprafața de 15.00 mp, identic cu p.c. nr. 67.99/216, situat în intravilanul Municipiului
Suceava, str. Slatioarei nr. 2C, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat, conform Planului de
Luată eliberat de Serviciul Cadastru, Fond Funciar și Registru Agricol, al acestei instituții, ca urmare a
cerii nr. 24027/2015. Acest teren este adiacent imobilului compus din apartamentul nr.37 de la scara A, bl.
S. parter, str. Slatioarei nr. 2C, situat în intravilanul Municipiului Suceava, proprietatea d-nei Diaconu
Liana casa-orita cu dl. Diaconu Octavian, conform Contractului de Vanzare Cumparare cu Incheierea de
Identificare nr. 416 din 07.05.2015.

REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului: teren viran.

Destinația terenului conform P.U.G. (UTR 33): zona de locuințe colective cu regim mediu și mare de
etaje (până la P+ 10 niveluri).

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





3.REGIMUL TEHNIC

Pentru extinderea apartamentului nr. 37 situat pe str. Slatioarei nr. 2C , bl. II/5, scara A, in care va amenajat un cabinet medical, este necesar ca amplasamentul propus sa fie aprobat in Consiliul Local Municipiului Suceava pentru concesiunea fara licitatie publica a suprafetei 15 mp teren. Anteceder concesiunii terenul va fi inseris in cartea funciara, conform art. I pct. 23 din Ordonanta de Urgenta nr. din 4.12.2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii cartea funciara vor fi suportate de solicitanti. Acestia nu vor avea pretentii ulterioare privind restituirile sau de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesiunea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata: "Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligati sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la obtinerea actului de concesiune a terenului."

In vederea obtinerii autorizatiei de construire, solicitantul va obtine avizele de amplasament, precum si celelalte avize si acorduri cerute prin prezentul certificat si va prezenta contractul de concesiune al terenului si o documentatie tehnica intocmita de un proiectant autorizat, care sa respecte expertiza tehnica vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei. Nu va fi afectat spatiul verde prin tineria de copaci.

Documentatia tehnica va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si va trata sistemul constructiv si forma arhitecturala. Sistemul de acoperire va fi tip terasa cu placi bituminoase colorate care amortizeaza zgomotul produs de ploaie.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
concesiunea fara licitatie publica a suprafetei de 15 mp teren, pentru extinderea apartamentului nr. de la scara A, bl. II/5, str. Slatioarei nr. 2C , in care va fi amenajat un cabinet medical si obtinerea Autorizatiei de Construire

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: **Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 72020**

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

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

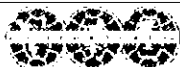
In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii opiniilor publicului si formularii punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite decizia autorizatiei competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii si/sau a evaluarii adecvate asupra impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii.



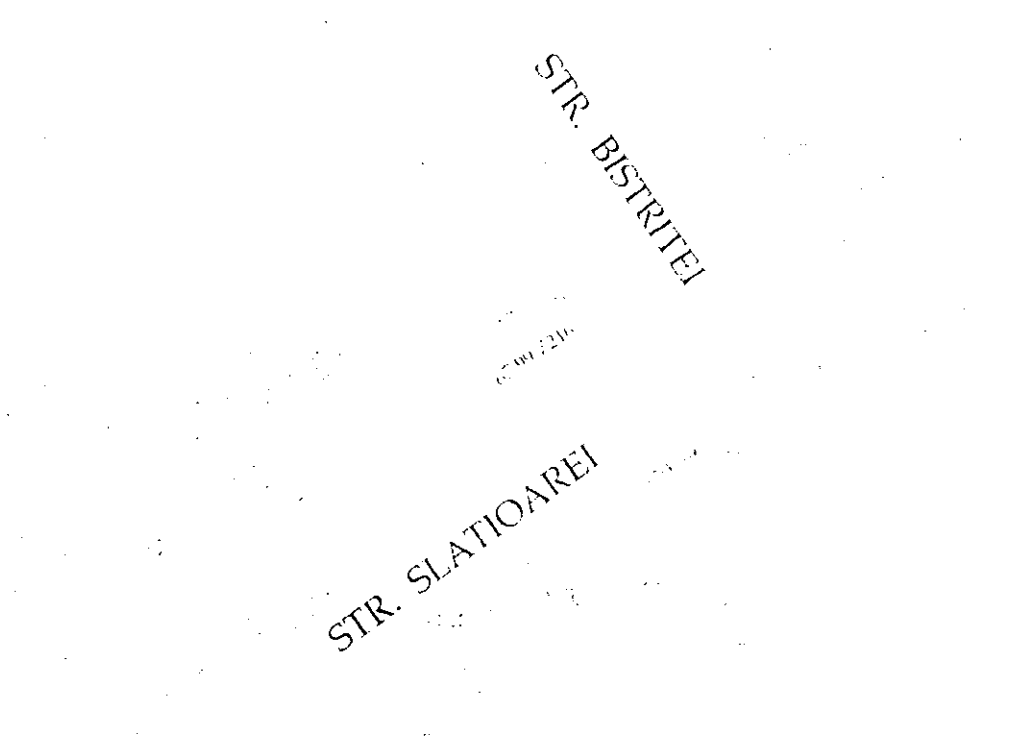


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCİAR
REGISTRUL AGRICOL

VIZAT
PRIMAR
ION LUNGU

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: str. Slătinoarei, bloc 2C (Bloc Armata);
Situația juridică a terenului:
Terenul în suprafață de 15 mp., identic cu parcela cadastrală nr. 67.99/216, este proprietatea municipiului
Suceava – domeniul privat.



NOTĂ: Planul de situație a fost solicitat de dl Diaconu Octavian, conform cererii nr. 2107/2016, pentru elaborare
certificat urbanism – extindere cabinet medical

Întocmit: I. Birnicu

Data: 03.02.2016

Șef Serviciu: I. Florbigan





CARTE FUNCIARA NR. 49126 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Parcela: 21159
Zona: 42
Cadastru: 26
Supr. Acț: 2319

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILIILOR

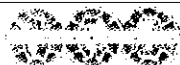
Adresa:
 Nr. cadastral:
 Supr. Acț:
 Nr. cadastral:
 Supr. Acț:

B. Partea II. PROPRIETARII

.....

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie și sarcini	Observatii / Referinte





CARTE FUNCIARA NR. 49129 Comuna/Oraș/Municipiu: 14200-9

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în vigoare la zi.

Este aprobat în conformitate cu P.N.A. în scopul prezentării de însușire a proprietății cu cartea nr. 49129

Notar Public

Notar





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR. 1.35 la regulamentul
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	15	Intravilan Municipiul Suceava, strada Slaboarei, nr 2C jud Suceava

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Suceava

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoriya de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	15	Teren delimitat de constructii si de prelungire fatadei blocului amalea.
Total		15	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 15 mp
Suprafata din colt = 15 mp

<p>Executant PFA BOGDAN MANOLACHE (nume, prenuma)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea prin teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data...27.04.2016..</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului in baza de date informata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: right;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: right;">Data.....</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI</p>
---	---

