



# 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 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. Dimitrie Onciul fn

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 23076 din 22.07.2016, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 23077 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. 170 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului comercial existent;

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

### HOTĂRĂȘTE:

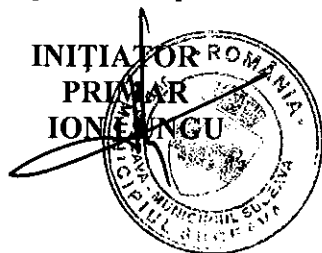
**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 10 mp (p.c. 47724) situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, în vederea extinderii spațiului comercial existent.

**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 1200 euro respectiv 5441 lei pentru parcela de teren în suprafață de 10 mp (p.c. 47724) situată în Suceava, strada Dimitrie Onciul fn, 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.



AVIZAT PT. LEGALITATE  
SECRETAR MUNICIPIU  
jr. IOAN CIUTAC

Viză  
control financiar preventiv propriu  
Elisabeta Văideanu





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr 23076 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. 170 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului comercial existent, situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, 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 1200 euro respectiv 5441 lei pentru parcela de teren în suprafață de 10 mp (p.c. 47724) situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, 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.

PRIMAR  
ION LUNGU





# MUNICIPIUL SUCEAVA

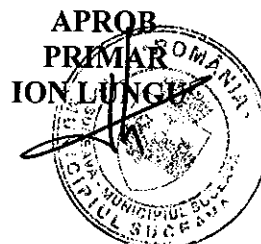
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[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. 23077 din 22.07.2016



## RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 170 din 26.05.2016 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului comercial existent, situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 1200 euro respectiv 5441 lei pentru parcela de teren în suprafață de 10 mp (p.c. 47724) situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, 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 JIȚARIUC

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 str. Dimitrie Onciul fn, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava**

### **A. Obiectul concesiunii**

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață totală de 10 mp (p.c. 47724) se concesionează în vederea extinderii spațiului comercial existent situat în Suceava, str. Dimitrie Onciul fn, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 217 din 20.03.2015 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: curți construcții

4. Destinația terenului conform PUZ aprobat conform HCL 94/2009 (UTR 20-conform PUG) –zona de locuințe colective cu dotări compatibile cu locuirea

### **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 1200 euro respectiv 5441 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 deplin 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 deplin 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**

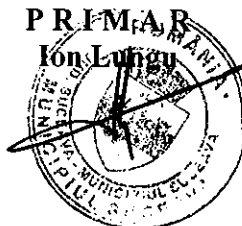
Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

#### **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 imputerniciții 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 & POSEA 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 10 mp”**

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică solicitant:**  
**Corduban Vasile**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Dimitrie Onciul, f.n.**

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



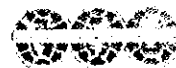
**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**Ing. Traian GHIVNICI**



*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



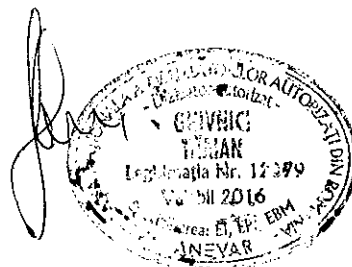
## RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 10 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică solicitant:**  
**Corduban Vasile**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Dimitrie Onciul, f.n.**

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



**VERIFICAT,  
Ing. Pîrvulescu Constantin**



Iunie 2016







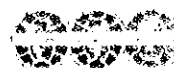
## **CUPRINS**

### **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**



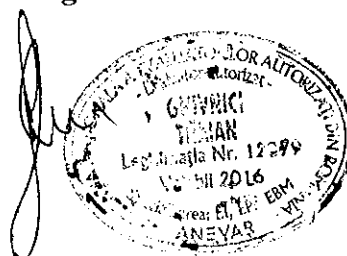


## **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

**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 10 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**Concesionare fără licitație publică solicitant:**  
**Corduban Vasile**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**  
**Str. Dimitrie Onciul, f.n.**

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietății** : teren intravilan 10 mp cu destinația curți - construcții  
**Localizare** : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Dimitrie Onciul, f.n..  
**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 10 mp situat în , Str. Dimitrie Onciul, f.n., cu parcela cadastrală nr. 47724, extindere spațiu comercial, 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 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 10 mp este :**

**$V_p = 5.441 \text{ LEI sau } 1.200 \text{ EURO}$**

*(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)*





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

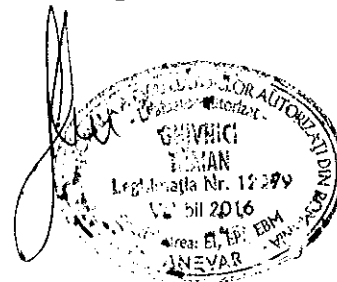
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat 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 10 mp situat în Str. Dimitrie Onciul, f.n., 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 10 mp.

**Valoarea de piață:** (definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

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

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a terenului

**Data evaluării:** 21.06.2016

**Data inspecției:** 16.06.2016

**Data raportului:** 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 – 313.18.10  
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1091.  
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 partial, 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 10 mp situat în mun. Suceava, Str. Dimitrie Onciul, f.n., teren curți-construcții cu parcela cadastrală provizorie nr. 47724, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.170 din 26.05.2016 în vederea concesionării fără licitație publică .

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie certificat de urbanism nr. 217 din 20.03.2015
- Copie plan de situație
- Copie extras de CF nr.47724 cu nr. cerere 35284/23.07.2015
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie HCL NR. 170/26.05.2016

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

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, Str. Dimitrie Onciul, f.n.

#### 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 10 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, Str. Dimitrie Onciul, f.n.

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Hala Centrală
- Autogara
- Colegiul Național „Ștefan cel Mare”
- Sediul Poștei
- Cinematograful Modern
- Cabinete Medicale Individuale
- Sedii bănci: BRD, TRANSILVANIA, RAIFFEISEN, etc.
- Spații comerciale și prestări servicii
- Piața Mare

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N – domeniu privat al mun. Suceava
- La E - domeniu privat al mun. Suceava
- La S – domeniu privat al mun. Suceava
- La V - blocul 5

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

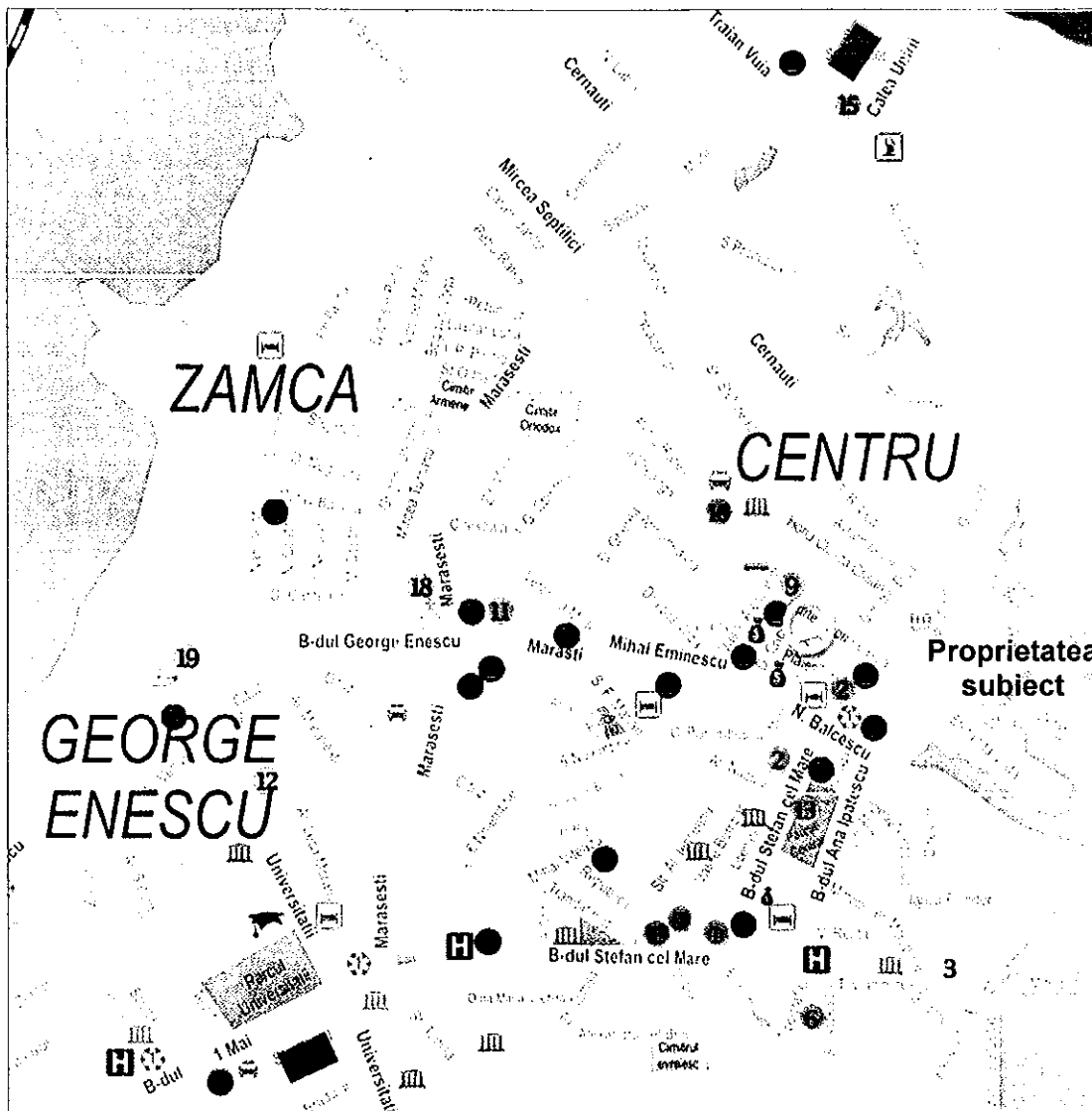
Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din str. Curtea Domnească

Terenul are formă regulată plană cu destinația curți-construcții.





## Harta privind localizarea







### Capitolul 3

## PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

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

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

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

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

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

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

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

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

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

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *cca 544 ÷ 603 lei/mp (120 -133 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 spațiu comercial.*





Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare:

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- \_ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- \_ utilizare rezidențială– 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 spațiu comercial*.

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

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





## Capitolul 4

### BAZELE EVALUĂRII

#### 4.1. Tipul valorii estimate

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

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

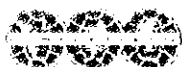
*Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.*

Alte baze:

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

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

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 170/26.05.2016 pentru a fi concesionat fără licitație publică către Corduban Vasile.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





### **4.3. 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 544 ÷ 603 lei/mp (120 -133 euro/mp)* pentru loturi de 78 ÷ 500 mp (*v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport*).

Elementele de comparație sunt:

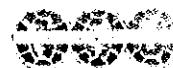
- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, forma, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile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

*Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate 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 ofertate spre vânzare.*





## COMPARABILA T1

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-ultracentral-150mp-ID4JPz0.html#760b672799>

### Vand teren ultracentral 150mp

Suceava, judet Suceava Adaugat La 09:28, 3 iunie 2016, Numar anunt: 70028318



Oferit de Proprietar  
Suprafata 150 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan Intravilan

Vand 150mp teren pe str Alexandru cel bun , la strada, langa magazinul Tavi.Toate utilitatile.  
Pret negociabil. 20000 euro (133 euro/mp)

## COMPARABILA T2

<http://olx.ro/oferta/teren-in-centru-t-3682-ID1gwil.html#d427cd1780>

### Teren in Centru (T-3682) 60 000 €

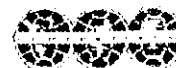
Suceava, judet Suceava Adaugat La 09:35, 4 mai 2016, Numar anunt: 18709885

Oferit de Agentie  
Suprafata 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren in suprafata de 500mp, deschidere de 18ml, cu utilitati, in zona Primariei.Oferim gratuit cea mai buna oferta de creditare. 120 €/mp





## COMPARABILA T3

<http://olx.ro/oferta/vand-78-mp-pe-strada-6-noiembrie-1D35MFF.html#651e1df0ef>

### Vand 78 mp pe strada 6 Noiembrie !

Suceava, judet Suceava Adaugat de pe telefon La 21:33, 15 iunie 2016, Numar anunt: 45707757



Oferit de Proprietar  
Suprafata 78 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan Intravilan

Terenul este intabulat si are turnata o temelie de 11/6 m, cu deschidere la strada si vad commercial 10 000 € (128 €/mp)

#### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.5341		
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>10.00</b>	<b>150</b>	<b>500</b>	<b>78</b>
<b>Valoare oferta/preț (euro/mp)</b>	? (euro)	133	120	128
<b>Informatii disponibile</b>		oferta	oferta	oferta
<b>Ajustare marja negociere %</b>		-10%	-10%	-10%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-13.3	-12	-12.8
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>119.70</b>	<b>108.00</b>	<b>115.20</b>
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	concesionare	integral	integral	integral
<b>Ajustare %</b>		-10%	-10%	-10%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-11.97	-10.8	-11.52
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>107.73</b>	<b>97.20</b>	<b>103.68</b>
<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0	0	0
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>107.73</b>	<b>97.20</b>	<b>103.68</b>
<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0	0	0
<b>PREȚ (EURO/mp)</b>		<b>107.73</b>	<b>97.20</b>	<b>103.68</b>
<b>Condițiile pieței</b>	mai 2016	recent	recent	recent
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>107.73</b>	<b>97.20</b>	<b>103.68</b>
<b>Localizare</b>	Str. Dimitrie Onciul	Str. Alexandru cel Bun	Zona Primaric	6 Noiembrie





<i>Ajustare %</i>		10%	20%	15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		10.77	19.44	15.55
<b>PRET AJUSTAT(EURO/mp)</b>		<b>118.50</b>	<b>116.64</b>	<b>119.23</b>
<i>Acces la proprietate</i>	direct	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>118.50</b>	<b>116.64</b>	<b>119.23</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>118.50</b>	<b>116.64</b>	<b>119.23</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>118.50</b>	<b>116.64</b>	<b>119.23</b>
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Comerciala extindere	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		10%	10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		10.77	9.72	10.37
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>129.28</b>	<b>126.36</b>	<b>129.60</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	10.00	150	500	78
<i>Ajustare %</i>		-9%	-11%	-6%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-9.16	-10.69	-6.22
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>			<b>115.67</b>	<b>123.38</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>			50.65	43.66
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>			46.90%	37.90%
<i>Numar ajustari</i>			3	3
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>120.00</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 1 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>544.09</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>1200</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>5,441</b>			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% marja de negociere
- Localizare :
  - S-a ajustat pozitiv comparabila 1 cu 10% și comparabilele 2 și 3 cu 20% , respectiv 15% fiind amplasate în zone semicentrale
- Acces:
  - Nu au fost necesare ajustări;
- 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 pozitiv comparabilele cu 10 % deoarece au destinație rezidențială(nu comercială )
- Suprafața:







- S-au aplicat ajustări negative de 9% ,11% și 6% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)

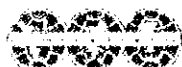
Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 1 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 35,70 %.

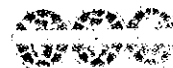
Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 544,09 lei/mp(120 euro/mp)

$$V_t = 10 \text{ mp} \times 544,09 \text{ lei/mp} = 5.440,9 \text{ lei}$$

$$V_t = 10 \text{ mp} \times 120 \text{ euro/mp} = 1.200 \text{ euro}$$

$V_t = 5.441 \text{ lei sau } 1.200 \text{ euro}$
---





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

**Vt = 5.441 lei sau 1.200 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 ca pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

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

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea evaluată
• precizie	Buna	Nu se aplică	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 înrăvilan în suprafață de **10 mp**- situată în str. Dimitrie Onciul, f.n., municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

**Vt = 5.441 lei sau 1.200 euro**

(*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

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





**Valoarea de piață** - conf. SEV 100 –Cadrul general: ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

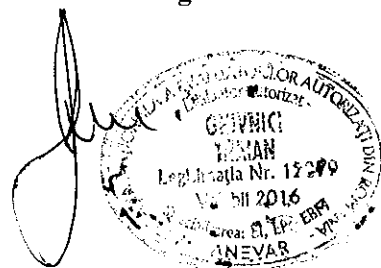
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

#### **6.2. Opinia evaluatorului**

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

**Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.**

**EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. Ghivnici Traian**

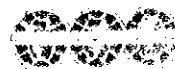




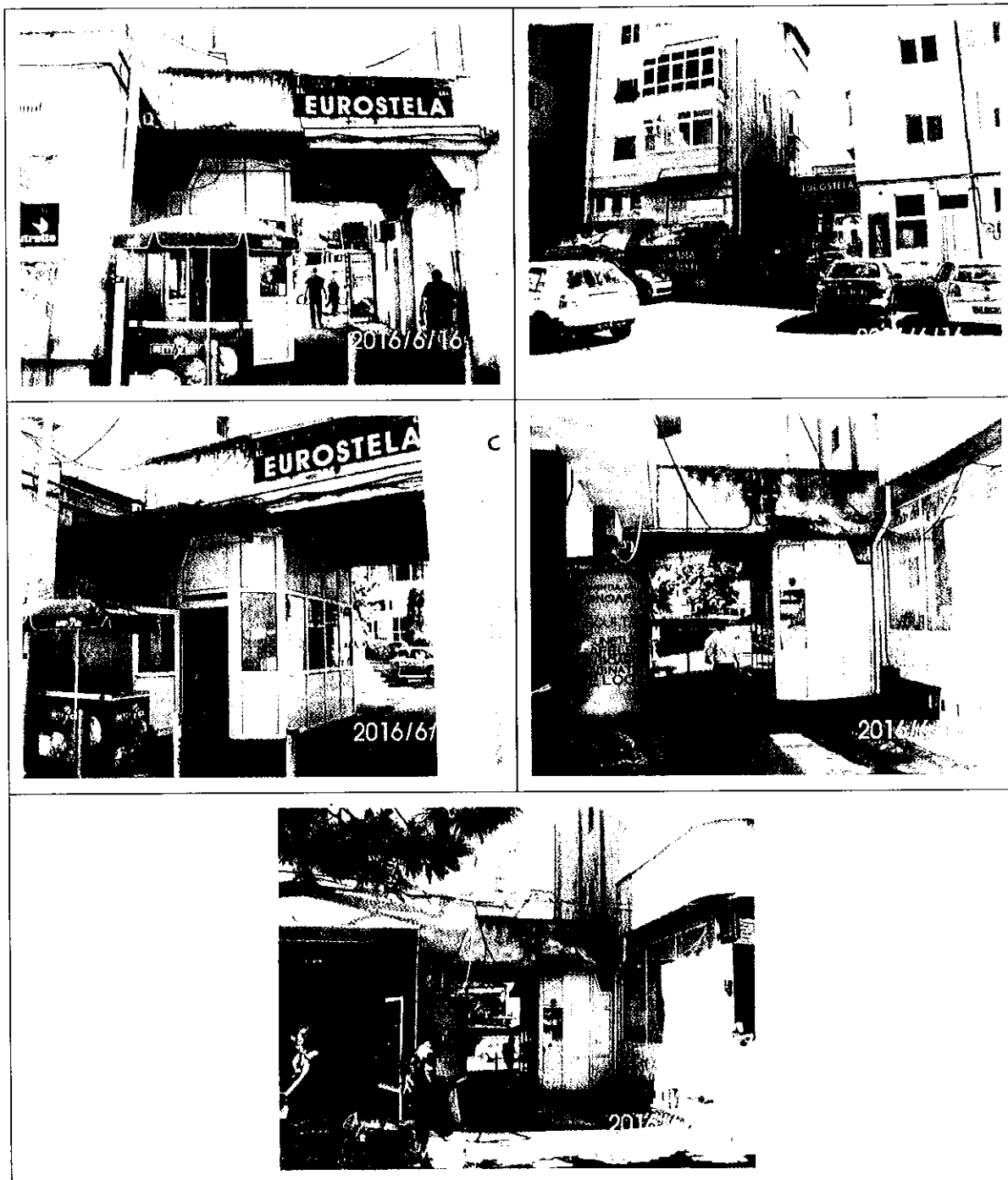
# **ANEXA 1**

## **PREZENTARE FOTOGRAFICĂ**





**Str.Dimitrie Onciul, f.n.,  
Mun. Suceava, jud. Suceava  
Teren – 10 mp(p.c. 47724)**

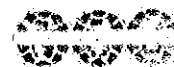




# **ANEXA 2**

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





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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**

### **HOTĂRÂRE**

**privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren  
proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava,  
str. Dimitrie Onciul fn, în vederea extinderii spațiului comercial existent**

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

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 16556/20.05.2016, Raportul Serviciului patrimoniu înregistrat la nr. 16557/20.05.2016, Raportul Comisiei economice – financiară, juridică, disciplinată 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 aproba concesionarea fara licitație publică a unei parcele de teren (solicitant Corduban Vasile) în suprafața de 10 mp (p.c. 47724) situata în Suceava, strada Dimitrie Onciul fn, în vederea extinderii spațiului comercial existent.

**Art. 2.** Parcele de teren menționată mai sus se concesioneaza pe o perioada de 47 de ani.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
LUCIAN HARSOVSCHI**



**Contrasemnează  
Secretar municipiu  
Jr. IOAN CIU EAC**

**Nr. 170 din 26 mai 2016**





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

Dosarul nr. 35284/23-07-2015

## INCHEIERE Nr. 35284

REGISTRATOR Călinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Horățău Liliana-Gabriela

Asupra cererii introduse de DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SUCEAVA domiciliat în România, Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava privind prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (i.u.) în cartea funciara , în baza:

- act administrativ nr. hotărâre nr. 160/28-05-2015 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, hotărâre nr. 151/29-05-2014 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;  
fiind îndeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul 211,

Vazand referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 47724, înscris în cartea funciara 47724 UAT Suceava;  
- se întabulează dreptul de **PROPRIETATE** mod dobândire **Lege** în cota de 1/1 asupra AT în favoarea :  
**MUNICIPIUL SUCEAVA domeniu privat**, sub B.1 din cartea funciara 47724 UAT Suceava;

Prezentă se va comunica partilor:

Municipiul Suceava prin PFA Nicuțari Petrea.

\* ) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul șef.

Data soluționării,  
18-08-2015

Registrator,  
Călinescu Mihaela

Asistent-registrator,  
Horățău Liliana-Gabriela

*(semnata și ștampilată)*

*(semnata și ștampilată)*

*\* Cu excepția cazurilor prevazute la Art. 29 alin. (1) din Hotărârea de avizare recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara nr. 160/28-05-2015.*







CARTE FUNCIARA NR. 47224 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

ANCP  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nr. cartea	35284
Zonă	23
Tip	02
Anul	2014

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Dimitrie Onciul

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47224	10	

**B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
<b>35284 / 23.07.2015</b>	
Act administrativ nr. hotărâre nr. 160 din 28.07.2015, emis de Consiliul Local al municipiului Suceava, hotărâre nr. 11729 din 23.07.2014 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;	
b) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1 / 1	A1
1) <u>MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF. 4244792, domeniul privat</u>	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





Anexa Nr. 1 la Partea I

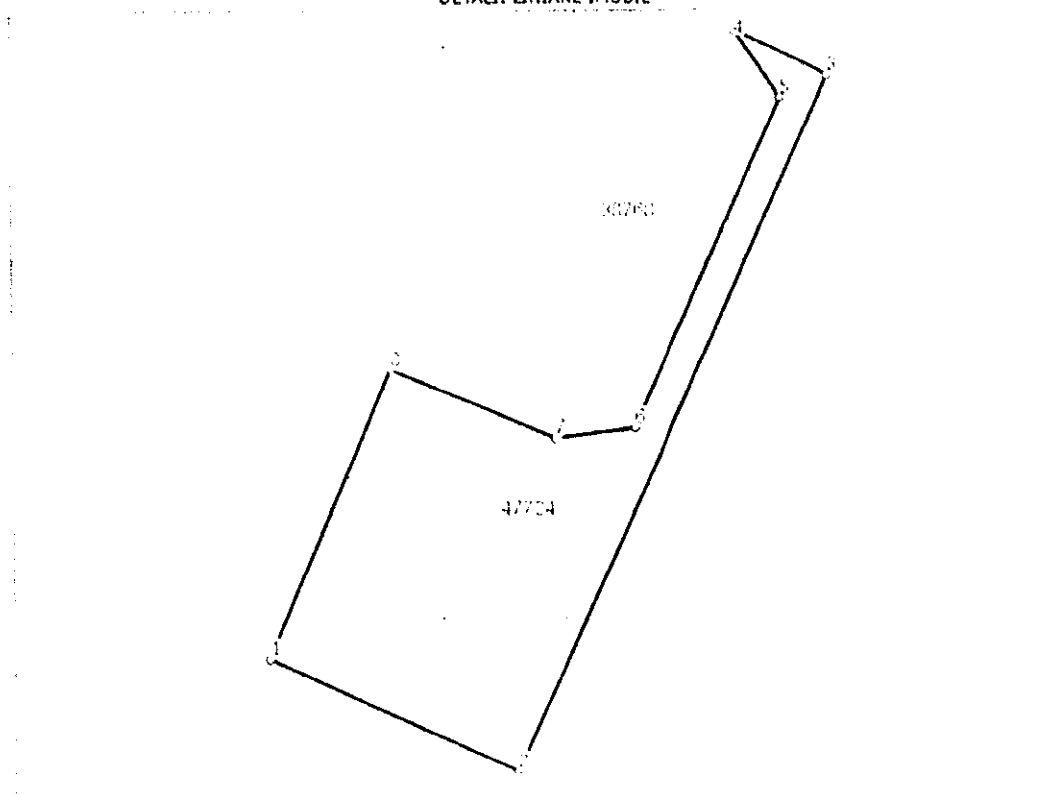
TEREN intravilan

Adresa: Suceava, Strada Dimitrie Onciul

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
47724	10	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti	DA	10				nemarpriat

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	2,0
2	3	2,2
3	4	1,0
4	5	0,8
5	6	3,4
6	7	0,8
7	8	1,7
8	1	3,0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.





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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

**Data soluționării,**  
18/08/2015

**Asistent-registrator,**  
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

**Referent,**

**Data eliberării,**  
17/08/2015

\_\_\_\_\_  
Asistent-registrator

\_\_\_\_\_  
Referent

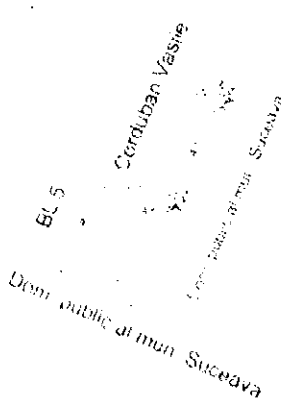




**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
10	10	Intravilan Mun. Suceava, Str. Dimitrie Onciul, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Suceava	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cv	10	Nemprimit
	Total	10	

B. Date referitoare la construcții			
Casa	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni

**Suprafața totală măsurată a imobilului = 10 mp**  
**Suprafața totală din acte = 10 mp**

Executant Ing. Nicuță Petrea

Inspector

Conținut executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Conținut introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

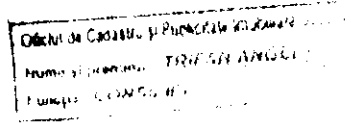
Semnătura și ștampila

Semnătura și pata

Data: 2017/2018

Ștampila BCP

\* În situația în care există omisiuni cadastrale pentru imobilul în cauză, în baza numărului secundar sau în baza numărului cadastral, ori în baza numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunșesc la metru pătrat.











PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
SERVICIUL CADASTRUL, FOND FUNCIAR  
ȘI REGISTRUL AGRICOL

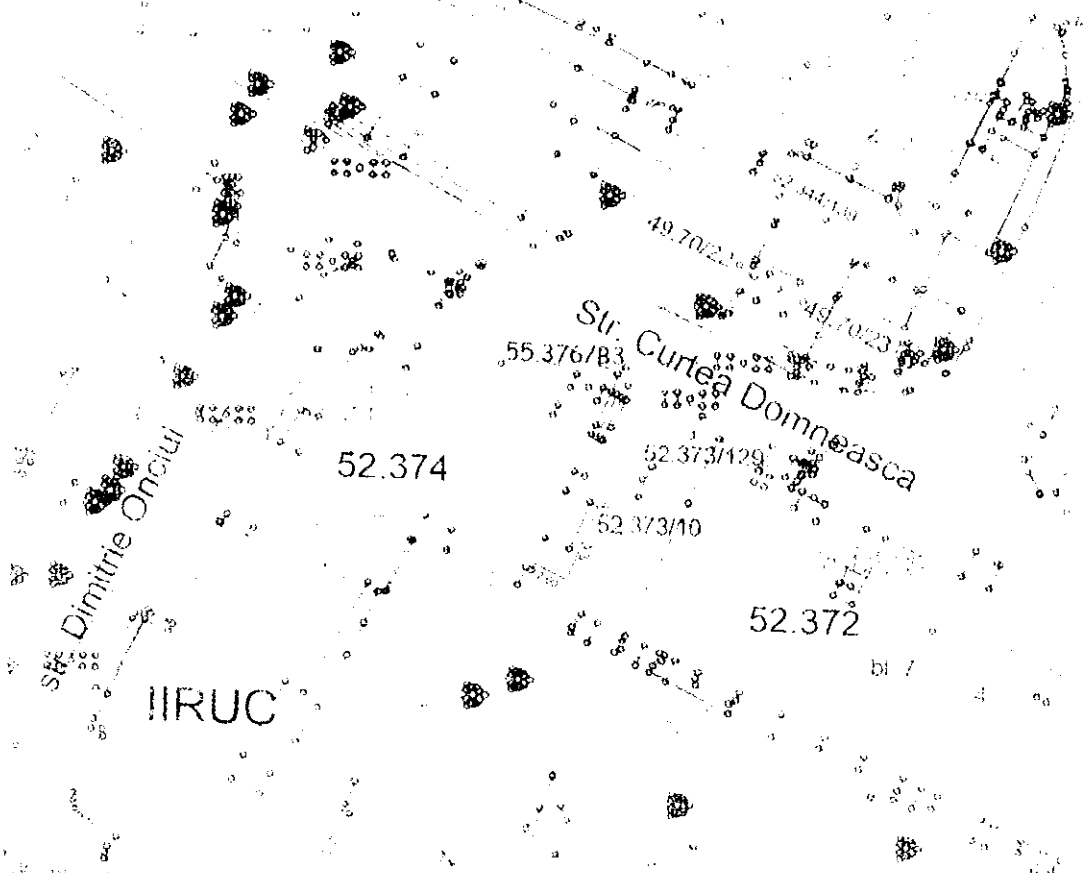
VIZAT  
PRIMAR  
ION LUNGU

PLAN DE SITUAȚIE  
SCARA 1:500

Adresa amplasament: str. Dimitrie Onciul fa. Sector cadastral 32

Situația juridică a terenului:

Terenul în suprafața de 10,00 mp, identic cu parcela cadastrală provizorie nr. 52.373/10 - proprietatea municipiului Suceava - domeniul privat.



Notă: Plan de situație solicitat de Corduban Vasile prin cererea nr. 6643/0.2015 în vederea obținerii C.U. și acordării în vederea aprobării Consiliului Local (concesionare teren extindere spațiu comercial).

Intocmit S. Mladin

Data: 04.03.2018

Ser. serviciu: 11/03/18







# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:5000

TRAPEZUL 1-35-17 B-a-H  
IMOBILUL :

