



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 S U C E A V A

HOTĂRARE

PROIECT

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

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

23065 Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr.
din 22.07.2016 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 23066 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. 168 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a
suprafeței de 17 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat pe strada Traian Vuia
pentru extinderea construcției autorizate cu AC nr. 890/2001 (spațiu pentru prestări servicii
comerciale) cu un corp de clădire P+1E rezultat ca urmare a construirii zidului de sprijin în vederea
stabilirii versantului dintre străzile Traian Vuia și Cernăuți și intrarea în legalitate a lucrării de
construire executată - solicitant SC Master Auto Glass SRL;

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:

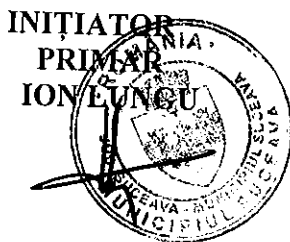
Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în
suprafață de 17 mp (p.c. 46532), în vederea extinderii construcției autorizate cu AC nr. 890/2001
(spațiu pentru prestări servicii comerciale) cu un corp de clădire P +1E rezultat ca urmare a continuării
zidului de sprijin executat în vederea stabilirii versantului dintre străzile Traian Vuia și Cernăuți.

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
375 euro respectiv 1604 lei pentru parcela de teren în suprafață de 17 mp (p.c. 46532) situată în
Suceava, str. Traian Vuia nr. 2D, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de
concesiune.

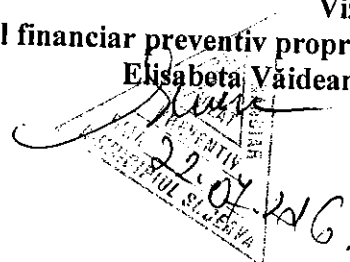
Art. 4. Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărare.

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



AVIZAT PT LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOANCIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Vaideanu





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. 2306 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.

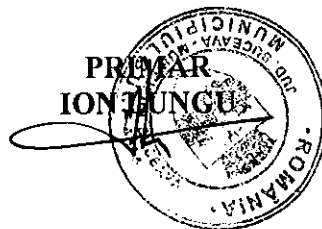
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 168 din 26.05.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 17 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat pe strada Traian Vuia pentru extinderea construcției autorizate cu AC nr. 890/2001 (spațiu pentru prestări servicii comerciale) cu un corp de clădire P+1E rezultat ca urmare a construirii zidului de sprijin în vederea stabilirii versantului dintre străzile Traian Vuia și Cernăuți și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată - solicitant SC Master Auto Glass SRL, 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 357 euro respectiv 1604 lei pentru parcela de teren în suprafață de 17 mp (p.c. 46532) situat în Suceava, str. Traian Vuia nr. 2D, 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

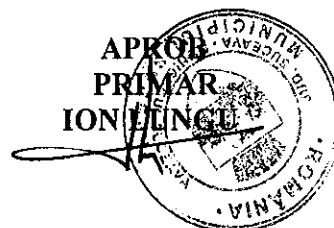
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 23066 din 22.07.2016



RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 168 din 26.05.2016 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 17 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat pe strada Traian Vuia pentru extinderea construcției autorizate cu AC nr. 890/2001 (spațiu pentru prestări servicii comerciale) cu un corp de clădire P+1E rezultat ca urmare a construirii zidului de sprojin în vederea stabilirii versantului dintre străzile Traian Vuia și Cernăuți și intrarea în legalitate a lucrării de construire executată - solicitant SC Master Auto Glass SRL,, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 357 euro respectiv 1604 lei pentru parcela de teren în suprafață de 17 mp (p.c. 46532) situat în Suceava, str. Traian Vuia nr. 2D, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna iulie 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 JITARIUC

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. Traian Vuia nr. 2D, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Traian Vuia nr. 2D, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 17 mp (p.c. 46532) se concesionează în vederea extinderii construcției autorizate cu AC nr. 890/2001 (spațiu pentru prestări servicii comerciale) cu un corp de clădire P+IE rezultat ca urmare a continuării zidului de sprijin executat în vederea stabilirii vessantului dintre străzile Traian Vuia și Cernăuți., în conformitate cu prevederile HCL nr. 168 din 26.05.2015 anexată la prezenta documentație.

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

3. Folosința actuală a terenului: teren viran

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

B. Durata concesiunii

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

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

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

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

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

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

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

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

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

E. Clauze financiare și de asigurări

Art. 1 Prețul concesiunii este de 375 euro respectiv 1604 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 sarcină concedentului.

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

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

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

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

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

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

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

I. Răspunderea contractuală

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

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

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

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru 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

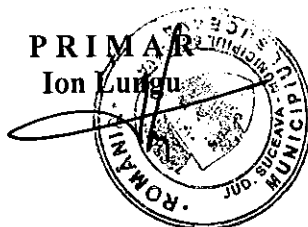
Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

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 concesiunare, 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.





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

pentru aprobarea concesiunii fara licitatie publica a suprafetei de 17 mp teren proprietate privata a municipiului, situat pe strada Traian Vuia pentru extinderea constructiei autorizata cu AC nr. 890/2001(spatiu pentru prestari servicii comerciale) cu un corp de cladire P+1E rezultat ca urmare a continuarii zidului de sprijin executat in vederea stabilizarii versantului dintre strazile Traian Vuia si Cernauti si intrarea in legalitate a lucrarilor de construire executate

Solicitant: SC MASTER AUTO GLASS SRL

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava dl. Ion Lungu și Viceprimarului municipiului Suceava dl. Ovidiu Doroftei înregistrată cu nr. 16.599/20.05.2016, Raportul Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului nr. 16.600/20.05.2016 și Raportul Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului;

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

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit c), art. 45 alin.(3), art. 47 și art. 49 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

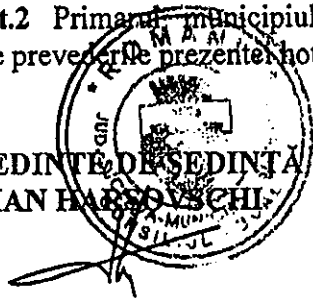
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă concesiunea fara licitatie publica a suprafetei de 17 mp teren proprietate privata a municipiului, identic cu parcela cu nr. cadastral 46532, teren situat pe strada Traian Vuia, nr. 2D pentru extinderea constructiei autorizata cu AC nr. 890/2001(spatiu pentru prestari servicii comerciale) cu un corp de cladire P+1E rezultat ca urmare a continuarii zidului de sprijin executat in vederea stabilizarii versantului dintre strazile Traian Vuia si Cernauti si intrarea in legalitate a lucrarilor de construire executate. -

Solicitant: SC MASTER AUTO GLASS SRL (cerere nr. 9768/23.03.2016);

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARBOSCHIL



Contrașemnează
Secretar municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 168 din 26 mai 2016

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 Valuors (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

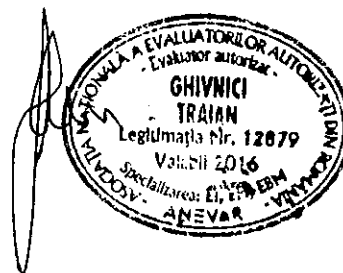
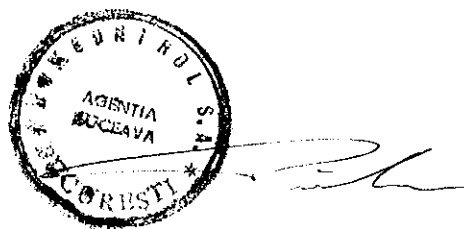
privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 17 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant:
S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Traian Vuia, nr. 2D

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU

EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA
Julie 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



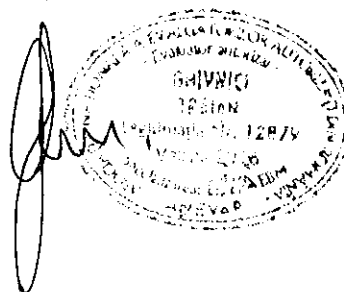
RAPORT DE EVALUARE

privind

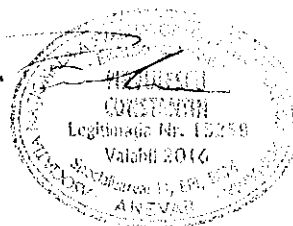
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 17 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant:
S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Traian Vuia, nr. 2D

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Iulie 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**

12.07.2016





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 17 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică solicitant:
S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Traian Vuia, nr. 2D

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății	: teren intravilan 17 mp cu destinația curți - construcții
Localizare	: Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Traian Vuia, nr.2D.
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	: 12.07.2016
Data inspecției	: 11.07.2016
Data raportului	: Iulie 2016
	<i>Curs valutar: 1 euro = 4,4942 lei (11-12.07.2016)</i>

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 17 mp situat în Str. Traian Vuia, nr.2D, cu parcela cadastrală nr. 46532, extindere spațiu comercial, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniul Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolului 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 17 mp este :

$V_p = 1.604 \text{ LEI sau } 357 \text{ EURO}$	<i>(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)</i>
---	--





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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

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

Iulie 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 17 mp situat în Str. Traian Vuia, nr.2D, 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 17 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: 12.07.2016

Data inspecției: 11.07.2016

Data raportului: Iulie 2016

Cursul valutar: 1 euro = 4,4942 lei (11-12.07.2016)

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 – 313.18.17
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1791.
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, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.*
- *Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.*
- *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura 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 17 mp situat în mun. Suceava, Str. Traian Vuia, nr.2D, teren curți-construcții cu parcela cadastrală provizorie nr. 46532, aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și are aprobarea HCL nr.168 din 26.05.2016 în vederea concesiunii fără licitație publică .

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie HCL NR. 168/26.05.2016

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Traian Vuia, nr.2D*

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 17 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *Str. Traian Vuia, nr.2D*

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Fabrica de pâine MOPAN
- Ștrandul Suceava
- Inspectoratul de Jandarmi
- Sediul ATCLASSIB
- Fabrica de Sticlă
- Spații comerciale și prestări servicii
- Stația PECO ROMPETROL și Petrom
- SELGROS

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

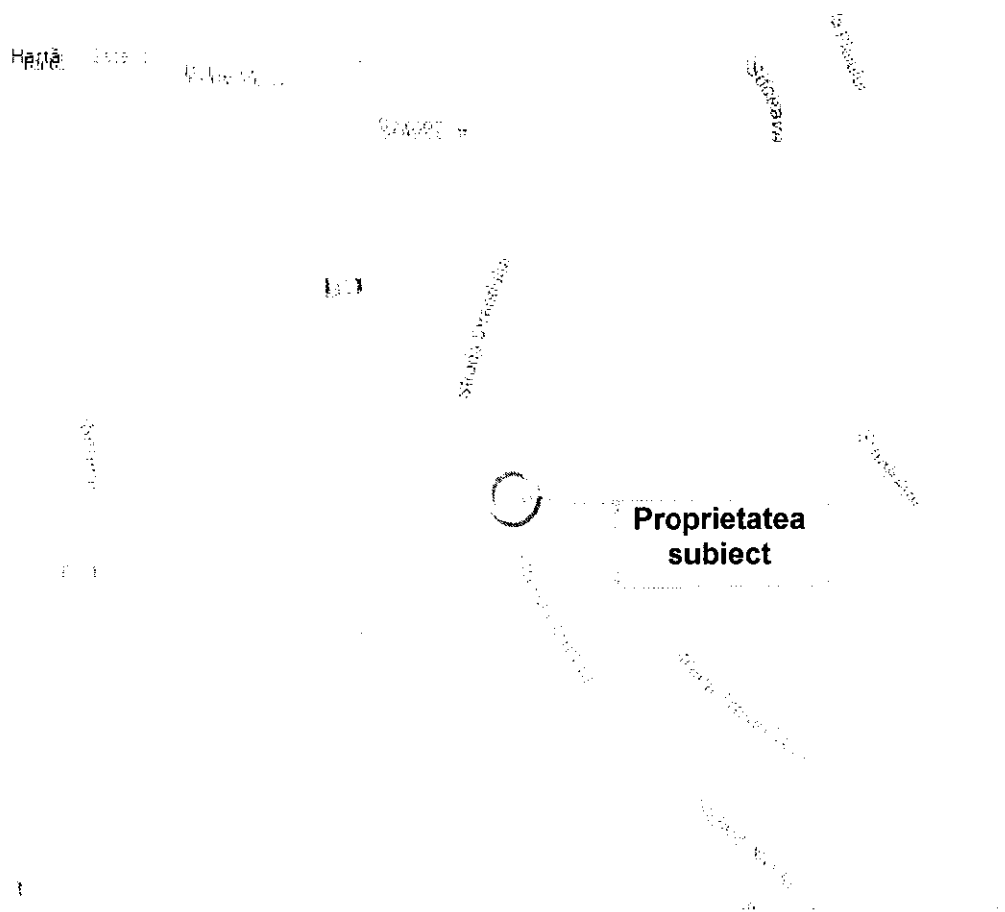
Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din str. Traian Vuia

Terenul are formă regulată în pantă 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 99 ÷ 112 lei/mp (22 -25 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-prestări servicii.





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-prestări servicii.*

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

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





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are aprobarea HCL nr. 168/26.05.2016 pentru a fi concesionat fără licitație publică către S.C. MASTER AUTO GLASS S.R.L.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. 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 ofertate 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 $cca 99 \div 112 \text{ lei/mp}$ ($22 - 25 \text{ euro/mp}$) pentru loturi de $850 \div 16.000 \text{ mp}$ (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/teren-zona-strand-suceava-comision-0-ID40zUa.html#40b187c134>

Teren zona strand Suceava, comision 0

Suceava, judet Suceava Adaugat La 08:14, 4 iulie 2016, Numar anunt: 59243366



Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 900 m²

Remax Suceava vinde teren in zona strand, langa turnul de parasutism. Utilitatile sunt la limita proprietatii (curent electric, gaz metan , apa, canalizare) 23 000 € (25 €/mp)

COMPARABILA T2

<http://www.imobiliarsuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-75054.html>

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava	ID:1252E	data: 03-02-2016
Centru in zona Cernauti		18 700 €
		22 €/mp

CARACTERISTICI

suprafata teren 850 mp
front stradal 16 m
la sosea

UTILITATI

apa, canalizare, gaz, curent
acces auto

ALTE INFORMATII

Teren pretabil diverse constructii. Intabulat.

IMOSTAR

Judet: Suceava

adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava

telefon agent: 0230530890

mobil agent: 0745015541

telefon agentie: 0723336720





COMPARABILA T3

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-suceava-str-traian-vuia-16-000-mp-400-000-euro-1D6dJQQ.html#7071123a78>

Vand teren Suceava str.Traian Vuia 16.000 mp 400.000 euro

Suceava, judet Suceava Adaugat La 19:55, 1 iulie 2016, Numar anunt: 91932536

Oferit de Agentie Suprafata 16 000 m²

Proprietatea imobiliara este amplasata in judetul Suceava, municipiul Suceava, in zona Mopan iesirea spre Radauti.

Vecinatati: IVECO, MOPAN, ROMIL, ATLASIB, TASA.

Teren disponibil pentru vanzare/inchiriere: teren: 16.000 mp (25 euro/mp)

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.4942		
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
<i>Suprafata (mp)</i>	17.00	900	850	16,000
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	25	22	25
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.5	-2.2	-2.5
<i>PRET (EURO/mp)</i>		22.50	19.80	22.50
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	concesionare	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		22.50	19.80	22.50
<i>Condiții de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		22.50	19.80	22.50
<i>Condiții de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
<i>PRET (EURO/mp)</i>		22.50	19.80	22.50
<i>Condițiile pieței</i>	iul. 2016	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		22.50	19.80	22.50
<i>Localizare</i>	Str. Traian Vuia	Zona Strand	Zona Cernauti	Str.Traian Vuia
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.99	0.00
<i>PRET AJUSTAT(EURO/mp)</i>		22.50	20.79	22.50
<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
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		22.50	20.79	22.50





<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
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		22.50	20.79	22.50
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, panta	regulat, plana	regulat, plana	regulat, plana
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-1.125	-0.99	-1.125
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		21.38	19.80	21.38
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Comerciala extindere	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		10%	10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.25	1.98	2.25
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		23.63	21.78	23.63
<i>Suprafata (mp)</i>	17.00	900	850	16,000
<i>Ajustare %</i>		-11%	-10%	-19%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.48	-1.98	-4.28
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>			19.80	19.35
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>			5.94	7.65
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>			30.00%	34.00%
<i>Numar ajustari</i>			4	3
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	21.00	CONCLUZIE: 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>	94.38			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	357			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	1,604			

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 2 cu 5% fiind amplasată într-o zonă izolată
- Acces: Nu au fost necesare ajustări;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei: Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie: S-au ajustat negativ comparabilele cu 5% ele ne fiind în pantă
- Cea mai buna utilizare: S-au ajustat pozitiv comparabilele cu 10 % deoarece au destinație rezidențială(nu comercială)
- Suprafața: S-au aplicat ajustări negative de 11% ,10% și 19% 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 26 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 1 vom alege valoarea de 94,38 lei/mp(21 euro/mp)

$$V_t = 17 \text{ mp} \times 94,38 \text{ lei/mp} = 1.604,46 \text{ lei}$$

$$V_t = 17 \text{ mp} \times 21 \text{ euro/mp} = 357 \text{ euro}$$

$$V_t = 1.604 \text{ lei sau } 357 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 1.604 lei sau 357 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (12.07.2016).

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 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 12.07.2016 pentru proprietatea imobiliară teren intravilan în suprafață de 17 mp- situată în str. Traian Vuia, nr.2D, municipiul Suceava, jud. Suceava, în scopul stabilirii valorii de piață este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 1.604 lei sau 357 euro (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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





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

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

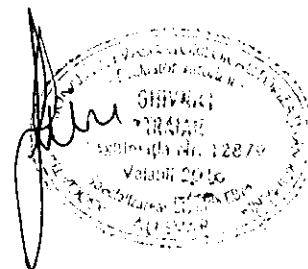
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**





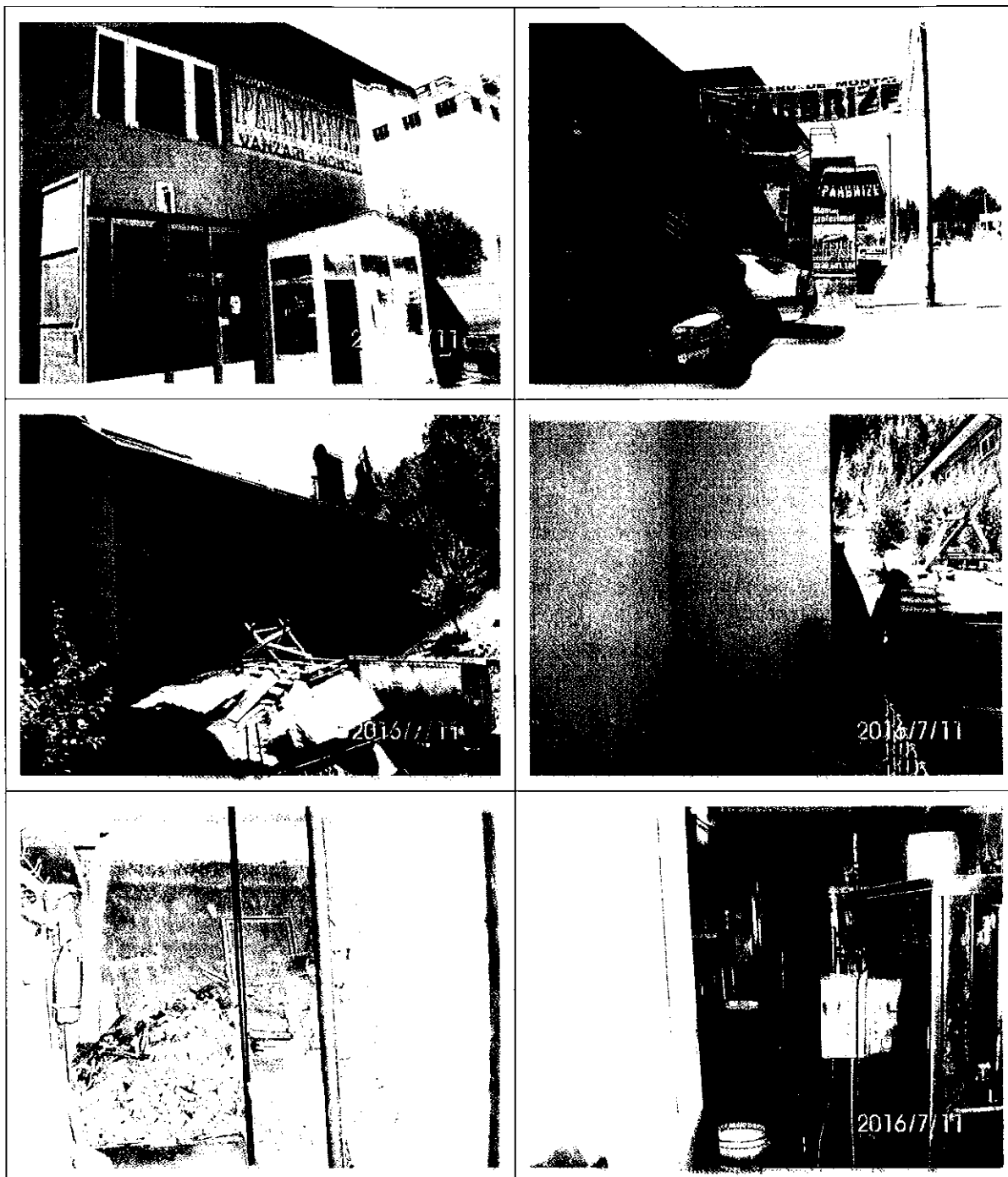
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Str. Traian Vuia, nr.2D,
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren - 17 mp(p.c. 46532)**





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul I. Mai nr. 5A, cod: 720234
www.primariasuceava.ro, primars@primariasuceava.ro
Tel. 0370-313090, Fax: 0370-320523

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea concesiunii fără licitație publică a suprafeței de 17 mp teren proprietate privată a municipiului, situat pe strada Traian Vuia pentru extinderea construcției autorizată cu AC nr. 890/2001 (spațiu pentru prestări servicii comerciale) cu un corp de cladire P+1E rezoluți cu urmare a continuării zidului de sprijin executat în vederea stabilizării versanțului dintre străzile Traian Vuia și Cernachi și intrarea în legalitate a

lucrărilor de construire executate

Solicitant: SC MASTER AL TOULASB SRL

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava, dl. Ion I. Ionescu, Viceprimarul municipiului Suceava și Decizia Consiliului Local nr. 14/2016 din 20.05.2016, Raportul Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului nr. 16/2016 din 20.05.2016 și Raportul Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului;

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu art. 32, alin. (3) din Ordonanță nr. 83/2002 privind normele de procedură de aplicare a Legii nr. 50/1991, ale Hotărâri nr. 545/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (3) lit. c), art. 45 alin. (1) art. 47 și art. 49 din Legea urbanismului public nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRÂȘTE:

ACȚI. Se aprobă concesiunea fără licitație publică a suprafeței de 17 mp teren proprietate privată a municipiului, aferent cu parcela cu nr. cadastral 06333, teren situat pe strada Traian Vuia nr. 213 pentru extinderea construcției autorizată cu AC nr. 890/2001, spațiu pentru prestări servicii comerciale, cu un corp de cladire P+1E rezoluți cu urmare a continuării zidului de sprijin executat în vederea stabilizării versanțului dintre străzile Traian Vuia și Cernachi și intrarea în legalitate a lucrărilor de construire executate.

Solicitant: SC MASTER AL TOULASB SRL (codul nr. 9708/23.03.2016);

ACȚI.2. Prin prezenta municipiului Suceava, prin serviciul de specialitate, se duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LECIAN DRĂGĂȘCĂ

Contrasemnează
Secretar municipiu
Dr. IOAN CIUTAC

Nr. 168 din 30 mai 2016

