



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

PROIECT

HOTĂRÂRE

**privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații medicale proprietate privată
a municipiului Suceava, situate în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 23080 din 22.07.2016, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 23081 din 22.07.2016 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În conformitate cu prevederile OUG 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical,

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2) lit. "c", și al.(5),art.45 al (2), art.47, art.49 precum și ale art.123 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare a spațiilor proprietate a municipiului Suceava situate în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78 în suprafață totală de 177,16 mp având destinația de cabinete medicale sau spații în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Art.2. Prețul de pornire la licitație este stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat la nivelul sumei de 245.423 lei respectiv 54.285 euro cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare sau cu plata în rate stabilite de către cumpărător în cadrul ședinței de licitație. Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată din bugetul local al municipiului Suceava, urmând a fi recuperată de la câștigătorul licitației.

Vânzarea în rate se va realiza în următoarele condiții:

- avans de 15% din prețul de vânzare
- rate lunare, eșalonate pe un termen de maximum 15 ani, cu posibilitatea cumpărătorului de a opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată.
- perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană Pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

Dacă la ședința de licitație nu se prezintă niciun ofertant atunci licitația cu strigare se va repeta în fiecare răptămână până la adjudecare, ziua fiind stabilită de către președintele comisiei de vânzare

Art.3. (1) Se aprobă caietul de sarcini în forma prezentată în anexă.

- (2) Se aprobă garanția de participare la licitație la nivelul sumei de 5000 lei.
(3) Se aprobă taxa de participare la licitație la nivelul sumei de 24.542 lei.
(4) Se aprobă contravaloarea documentației la licitație la nivelul sumei de 10 lei.


Art. 4. Se elimină poziția nr. 1 din tabelul prezentat în cuprinsul HCL 98/2016.

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

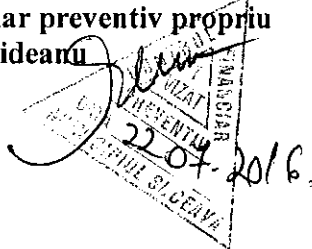
INIȚIATOR
PRIMAR
ION IENGI



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
Jr. IOAN CIUTAC



Viză control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu



22.07.2016.



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. 2006 din 22.07.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art.125 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată:, „(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public saau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie ’date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică organizată în condițiile legii”.

La registratura Primăriei municipiului Suceava au fost depuse cereri de cumpărare a spațiilor în suprafață totală de 177,16 mp, situat în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78..

Având în vedere faptul că spațiul menționat mai sus nu a fost vândut pruin negociere directă între cumpărător și comisia pentru vânzarea spațiilor medicale, motivat de faptul că acest spațiu nu era afectat de un contract de concesiune fiind liber la momentul negocierii, propun vânzarea prin licitație publică cu strigare a acestui spațiu.

Prețul minim de pornire este stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator independent autorizat în condițiile legii, și care a fost selectat prin licitație publică, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată din bugetul local al municipiului Suceava, urmând a fi recuperată de la câștigătorul licitației.

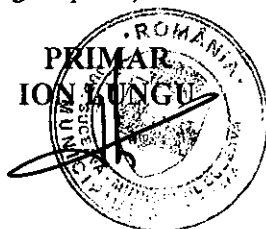
În baza acestui raport de evaluare propunem prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 245.423 lei, reprezentând 54.285 euro cu recuperarea prețului de vânzare într-o perioadă de 15 ani.

Vânzarea cu plata în rate se va realiza în următoarele condiții:

- avans de 15% din prețul de vânzare
- rate lunare, eșalonate pe un termen de maximum 15 ani, cu posibilitatea cumpărătorului de a opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată.
- perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană Pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

Față de cele menționate mai sus, rog dispuneți





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

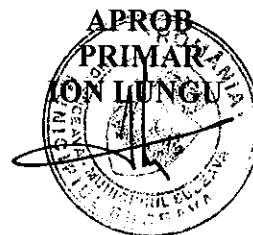
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 2301 din 22.07.2016

RAPORT al serviciului de specialitate



Având în vedere cererile înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 13032 din 29.04.2015, 17124 din 04.06.2016 prin care doamna dr. Istocescu Adriana, a solicitat administrarea spațiilor proprietate a Municipiului Suceava (domeniul privat), în suprafață totală de 177,16 mp, situat în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78, propunem vânzarea acestor spațiu prin licitație publică cu strigare.

Spațiile menționate mai sus nu a fost vândut prin negoierie directă motivat de faptul că la data vânzării acest spațiu nu era afectat de un contract de concesiune.

În conformitate cu prevederile art.125 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată, : „(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public saau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică organizată în condițiile legii”.

Prețul minim de pornire este stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator independent autorizat în condițiile legii, și care a fost selectat prin licitație publică, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată din bugetul local al municipiului Suceava, urmând a fi recuperată de la câștigătorul licitației.

În baza acestui raport de evaluare propunem prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 245423 lei respectiv 54.285 euro, cu recuperarea prețului de vânzare în 15 ani.

Vânzarea spațiului medical se va face cu plata în rate. Vânzarea în rate se va realiza în următoarele condiții:

- avans de 15% din prețul de vânzare
- rate lunare, eșalonate pe un termen de maximum 15 ani, cu posibilitatea cumpărătorului de a opta pentru un termen mai mic de plată sau pentru achitarea anticipată.
- perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană Pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

Având în vedere faptul că Spitalul Județean Suceava deține cu chirie un spațiu la subsolul Policlinicii Județe din Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78 în suprafață de 16 mp propunem eliminarea poziției nr. 1 din tabelul înscris în cuprinsul HCL nr. 98/2016, iar suprafața ce face obiectul vânzării este cea menționată mai sus respectiv 177,16.

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

**DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC**



**ȘEF SERVICIU
Camelia Damian**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

CAIET DE SARCINI

PENTRU VANZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ TRIGARE A UNOR SPAȚII SITUATE ÎN INCINTA POLICLINICII JUDEȚENE DIN SUCEAVA STR. ȘTEFAN CEL MARE NR. 78, ÎN SUPRAFAȚĂ TOTAL DE 177,16

CAP. I. PRINCIPII GENERALE

1.1. În conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 a administrației publice locale republicată și OUG 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ – teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, Primăria Municipiului Suceava organizează licitație pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor spații în suprafață totală de 177,16 mp situate în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. 78, proprietate a municipiului Suceava, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava (domeniul privat).

1.2. Spațiile în suprafață de 177,16 mp se vor vinde prin licitație publică cu strigare în scopul desfășurării actului medical prin cabinete medicale sau activități conexe actului medical.

1.3. Contractul de vânzare cumpărare va fi încheiat în formă autentică după adjudecarea la licitație.

CAP. II. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Locul și data de desfășurare a licitației, procedul de înscriere și taxele de participare se vor publica în unul sau mai multe cotidiane locale și naționale, de largă circulație și se afișează la sediul vânzătorului, cu cel puțin 15 zile înainte de data organizării licitației .

Anunțul de vânzare cuprinde:

a) denumirea și sediul vânzătorului, precum și datele de identificare a spațiului supus vânzării;

b) locul, data și ora începerii licitației;

c) numele, prenumele și numărul de telefon ale persoanei desemnate să dea relații suplimentare;

d) documentele necesare pentru participarea la licitație;

e) garanția de participare la licitație, constituită potrivit legii; garanția de participare la licitație nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului medical, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare;

f) taxa de participare la licitație.

2.1.2. Documentele necesare desfășurării licitației:

- caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți;
- cererea tip de înscriere;

Acestea se vor achiziționa contra cost de la sediul Primăriei Municipiului Suceava din B-dul 1 Mai nr.5A, camera 3.

2.2. Sunt considerate documente necesare pentru participarea la licitație:

A. pentru persoane juridice:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;

e) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

f) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

B. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

a) copie de pe actul de identitate;

b) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;

c) dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul instituției publice implicate, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute mai sus și dovada privind achitarea taxei de participare și a garanției.

2.3. Cererile de înscriere la licitație vor fi depuse la registratură, ultima zi de înscriere fiind data de _____, ora _____.

2.4. Licitația publică deschisă, cu strigare, va avea loc în ziua de _____ începând cu ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Suceava din str. B-dul 1 Mai nr.5A.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

3.1. În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de _____, ora _____, comisia de licitație numită prin Dispoziție Primar se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru spațiul supus licitării.

3.2. Licitația va fi deschisă cu strigare, fără preselectie, pasul de licitație fiind stabilit de către comisie în momentul începerii sesiunii de licitație (între 5 și 10% din prețul de pornire al licitației).

3.3. Comisia verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate.

3.4. Comisia verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație, și o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

3.5. Ofertanții (participanți) se vor prezenta secretarului comisiei, în vederea posibilității identificării acestora la momentul ofertării.

3.6. Ofertanților acceptați la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați. Președintele comisiei de licitație anunță denumirea spațiului medical care se pune în vânzare, prețul de vânzare, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a licitației.

3.7. În cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație.

3.8. Licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

3.9. Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, în situația în care se prezintă un singur ofertant care oferă prețul de pornire al licitației, acesta este declarat adjudecatar.

3.10. Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

3.11. Dacă nu se formulează oferte de cumpărare cu plata integrală a prețului minim de pornire, președintele comisiei de licitație, cu acordul prealabil al instituției publice implicate, poate solicita participanților formularea de oferte de cumpărare cu plata prețului în rate.

3.12. Dacă la ședințele de licitație prevăzute de prezentul capitol nu se prezintă niciun ofertant, instituția publică implicată poate decide organizarea unei noi licitații cu strigare.

3.13. Ultima strigare se va repeta de trei ori într-un interval de două minute de către președintele comisiei sau vicepreședintele acesteia, adjudecându-se ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare.

3.14. După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal privind desfășurarea licitației.

3.15. În caz de neadjudecare ședința de licitație se va repeta în fiecare zi de miercuri.

CAP. IV. OBIECTUL LICITAȚIEI

4.1. Spațiul ce face obiectul vânzării prin licitației publice cu strigare, în suprafață de 177,16 mp este situat în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr. 78

4.2. Prețul de pornire la licitație este de 245.423 lei respectiv 54.285 euro.

**PROPRIETAR
MUNICIPIUL SUCEAVA**

**PRIMAR
ION LUNGU**

CAP.V. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

5.1. Fiecare participant va putea face oferte la licitație numai pentru spațiul prevăzut în cererea de înscriere la licitație și pentru care a plătit taxele solicitate la punctul 5.5.

5.2. Cererea va fi însoțită obligatoriu de următoarele documente:

. pentru persoane juridice:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;

e) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

f) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

B. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

a) copie de pe actul de identitate;

b) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora;

c) dovadă privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;

d) declarație pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul instituției publice implicate, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute mai sus și dovada privind achitarea taxei de participare și a garanției.

5.3. Garanția de participare la licitație se poate restitui la cerere în termen de 10 zile de la data licitației ofertantului necâștigător.

5.4. Garanția de participare se poate pierde în următoarele cazuri :

- dacă ofertantul câștigător nu se prezintă la termenul prevăzut pentru încheierea contractului ;

- dacă ofertantul câștigător își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

5.5. Condiții de eligibilitate

Participarea la licitație este condiționată de îndeplinirea următoarelor condiții:

a) **prezentarea dovezii achitării următoarelor garanții și taxe:**

- contravaloarea caietului de sarcini 10 lei

- garanția de licitație în sumă de 5.000 lei

- taxa de participare la licitație – 24.542 lei.

Taxa și garanția de licitație vor fi achitate în numerar la casierie sau în contul deschis la Trezoreria Municipiului Suceava

b) depunerea cererii la termenul stabilit însoțită de documentele solicitate la punctul 5.2. din capitolul V

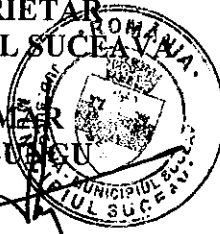
Nu sunt admise la licitație societățile care au în instanță litigii din care rezultă insolvabilitatea lor sau au ca parte Primăria Municipiului Suceava, indiferent de cauză, precum și societățile care au plăți restante față de Primăria Municipiului Suceava.

CAP.VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. Contestațiile privind organizarea și desfășurarea licitației pentru închiriere se vor depune, în termen de 10 zile de la data adjudecării licitației, conform art.546 din Codul de Procedură Civilă, la registratura Primăriei Municipiului Suceava.

6.2. Rezultatul contestației va fi comunicat în scris în termen de 30 zile de la data înregistrării acestora.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMĂR
ION LUȘCU



ROMCONTROL[®] S.A.



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

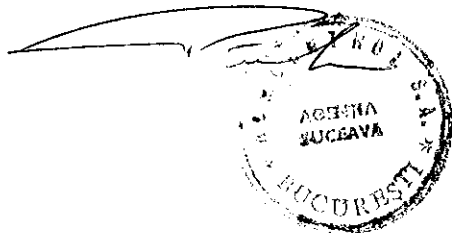
– INDEPENDENT SURVEYORS –

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

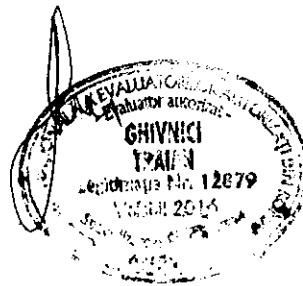
RAPORT DE EVALUARE privind activ imobiliar „Spații subsol Policlinica Județeană Suceava” Propuse la vânzare prin licitație publică

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,
Str. Ștefan cel Mare, nr. 78**

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
Iunie 2016**

- ◆ Independent cargo superintendence and sampling ◆ Analytical work & testing ◆ Container inspection ◆ Tally control & technical inspection ◆ Product certification
- ◆ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, pre-shipment verification ◆ Damage assessment ◆ Claims settling, adjusting and appraising
- ◆ Assets valuation for mergers, acquisition and investment



RAPORT DE EVALUARE

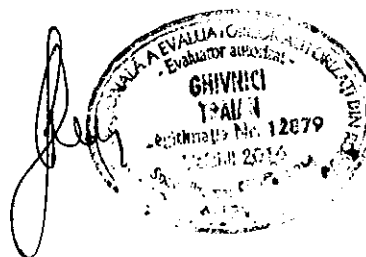
privind activ imobiliar

„Spații subsol Policlinica Județeană Suceava”

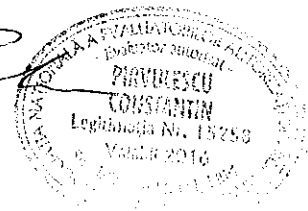
Propuse la vânzare prin licitație publică

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,
Str. Ștefan cel Mare, nr. 78**

**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)
- 5.2. Abordarea pe baza de randament(tehnica capitalizării veniturilor)

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

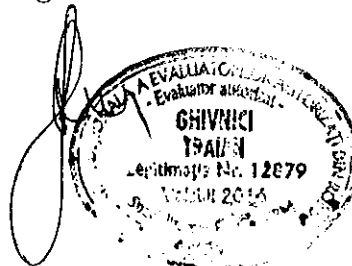
Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2015, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

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



30.06.2016





RAPORT DE EVALUARE

privind activ imobiliar

„Spații subsol Policlinica Județeană Suceava”

Propuse la vânzare prin licitație publică

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,
Str. Ștefan cel Mare, nr. 78**

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : spații aflate la subsolul Policlinicii Județene cu teren aferent
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Ștefan cel Mare, nr.78
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesiunii
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 : 30.06.2016
Data inspecției : 16.06.2016
Data raportului : iunie 2016
Curs valutar: 1 euro = 4,5210 lei (30.06.2016)

Situația proprietății la data evaluării:

Spațiile au destinația de activități medicale și sunt situate la subsolul Policlinicii din, Str. Ștefan cel Mare, nr. 78 , cu CF 18120. aparțin MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și se prezintă astfel:

Nr. Crt.	Identificare spațiu	Suprafața utilă	Su auxiliara	Su totală	S desfasurată	Suprafața teren
1	p.c. 4360/LI/-1	11.25	6.53	17.78	23.42	5.5
2	p.c. 4360/LII/-1	11.65	6.76	18.41	24.35	5.72
3	p.c. 4360/LIII/-1	17.63	10.23	27.86	38.3	9
4	p.c. 4360/LIV/-1	6.39	3.71	10.1	13.67	3.21
5	p.c. 4360/LV/-1	10.25	5.95	16.2	24.47	5.77
6	p.c. 4360/LVI/-1	21.43	12.43	33.86	46.36	10.89
7	p.c. 4360/LVII/-1	11.48	6.66	18.14	25.03	5.88
8	p.c. 4360/LVIII/-1	11.12	6.45	17.57	24.09	5.66
9	p.c. 4360/LIX/-1	10.91	6.33	17.24	23.55	5.53
TOTAL		112.11	65.05	177.16	243.24	57.16

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

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 4** al raportului.

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

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată este :

$V_p = 245.423 \text{ LEI sau } 54.285 \text{ EURO}$ (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)





Nr. Crt.	Identificare spatiu	S desfasurata	Suptafata teren	valoare spatiu		Valoare teren		Valoare totala	
				lei	euro	lei	euro	lei	euro
1	p.c. 4360/LI/-1	23.42	5.5	21267	4703.94	2362	522.5	23628.75	5226.44
2	p.c. 4360/LII/-1	24.35	5.72	22111	4890.74	2457	543.4	24567.73	5434.14
3	p.c. 4360/LIII/-1	38.3	9	34778	7692.62	3865	855	38643.77	8547.62
4	p.c. 4360/LIV/-1	13.67	3.21	12413	2745.64	1377	305	13790.29	3050.59
5	p.c. 4360/LV/-1	24.47	5.77	22220	4914.84	2478	548.2	24698.17	5462.99
6	p.c. 4360/LVI/-1	46.36	10.89	42097	9311.48	4677	1035	46774.4	10346
7	p.c. 4360/LVII/-1	25.03	5.88	22728	5027.32	2525	558.6	25253.92	5585.92
8	p.c. 4360/LVIII/-1	24.09	5.66	21875	4838.51	2431	537.7	24305.87	5376.21
9	p.c. 4360/LIX/-1	23.55	5.53	21385	4730.05	2375	525.4	23759.68	5255.4
TOTAL		243.24	57.16	220874	48855	24550	5430	245423	54285

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

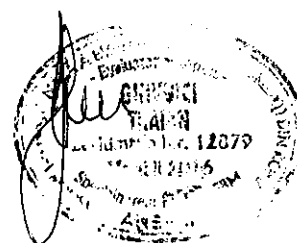
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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 spațiilor de la subsolul Policlinicii Județene situate în , Str. Ștefan cel Mare ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea vânzării prin licitație publică.

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică..

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 imobilului
Data evaluării:	30.06.2016
Data inspecției:	16.06.2016
Data raportului:	Iunie 2016

Cursul valutar: 1 euro = 4,5210 lei (30.06.2016)

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 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV), ediția 2015 ; Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

- *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*

1.6. Răspunderea față de terți

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





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Spațiile situate la subsolul Policlinicii Județene din , Str. Ștefan cel Mare, nr. 78 cu CF nr. 18120, aparțin MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și au aprobarea Consiliului Local nr. 98 din 31 martie 2016 în vederea vânzării prin licitație publică.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie HCL nr.98 din 31 martie 2016
- Copie certificat de urbanism nr. 541 din 23 iunie 2015
- Copie OUG 68/2008

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Ștefan cel Mare, nr. 78*

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.

Imobilul este amplasat la subsolul Policlinicii Județene din mun. Suceava, *Str. Ștefan cel Mare, nr. 78.*

În vecinătate se găsesc următoarele :

- Primăria mun. Suceava
- Cabinete Medicale Individuale
- Colegiul Național Petru Rareș
- Palatul de Justiție
- Spații comerciale și prestări servicii

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- La N - E – domeniu privat al mun. Suceava
- La S - E - proprietate BIOTEST
- La S - V - domeniu privat al mun. Suceava
- La N - V - domeniu privat al mun. Suceava

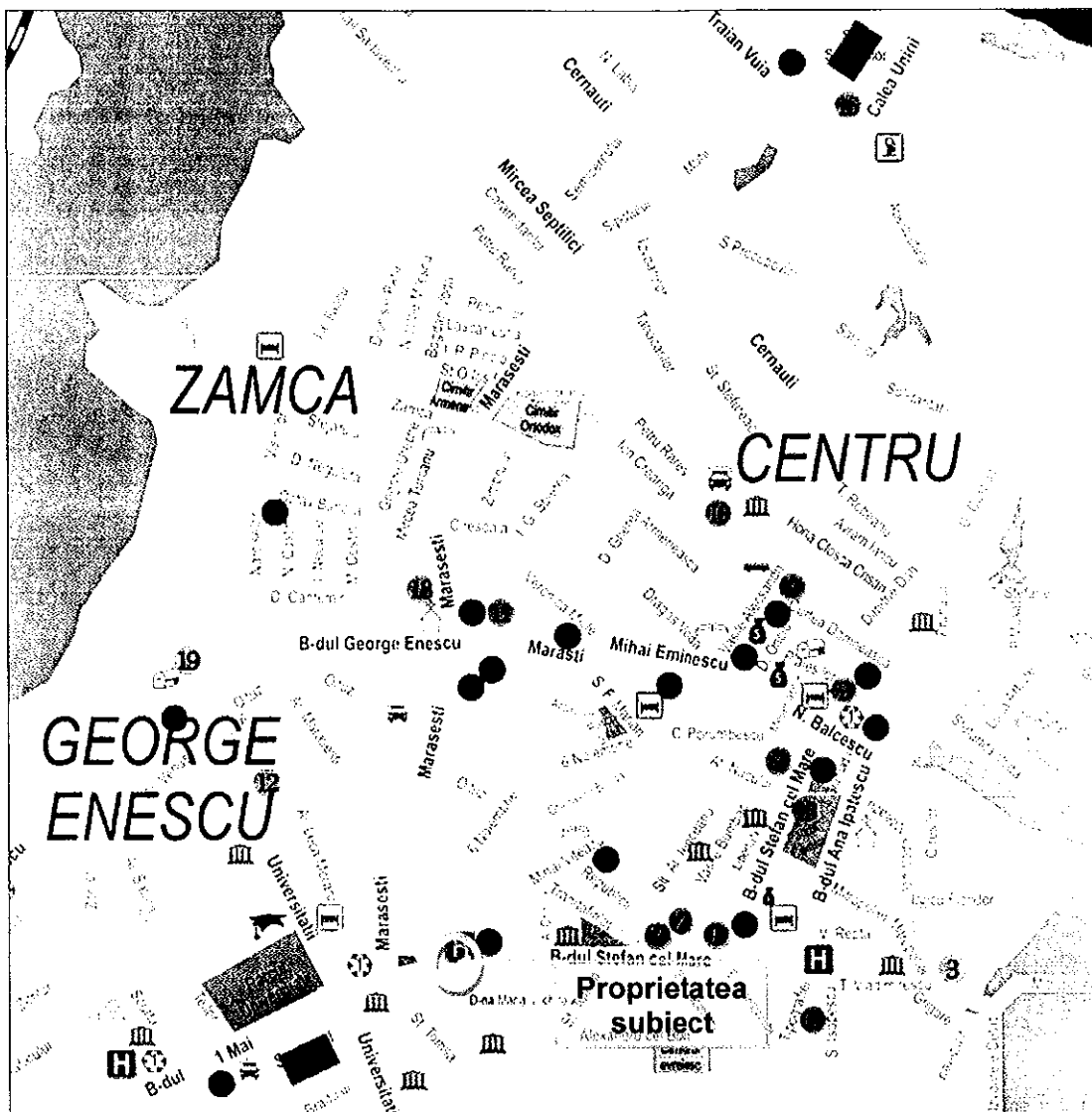
Imobilul respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din str. Ștefan cel Mare





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 601 ÷ 764 lei/mp (133 -169 euro/mp)*.

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar-spațiu cu destinația de activități medicale cu *teren aferent*, 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 spații se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

Proprietatea –Spațiu cu teren aferent se utilizează cu maxim de randament pentru destinația spațiu pentru activități medicale.





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- NU
- _ utilizare comercială-prestări servicii- DA
- _ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul spațiului cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară –**spațiu activități medicale**.

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 (spațiu cu teren aferent) 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) proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și este aprobat prin HCL NR.98/31.03.2016 a fi vândută prin licitație publică.*
- *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 costuri considerată ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri și prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).

5.1. Abordarea prin cost

5.1.1. Evaluarea terenurilor

Metoda comparației directe

Premisa majoră în metoda comparației vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.

Metoda comparației directe - constă în analiza unor tranzacții sau prețuri de ofertă recente, de proprietăți similare sau comparabile cu subiectul, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor, cu caracteristicile bunului imobiliar evaluat.

Procedura în abordarea prin comparația vânzarilor constă în:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții/oferte recente de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii acestora și dacă termenii și condițiile de vânzare sunt compatibile cu cerințele valorii de piață;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietății imobiliare similare cu cea evaluată și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și stabilirea valorii.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților imobiliare și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pe piața imobiliară .

Elementele de comparație selectate și analizate sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- acces la proprietate;
- suprafața;
- echiparea tehnico-edilitara;





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

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

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

COMPARABILA T1

<http://olx.ro/oferta/teren-constructie-bloc-sau-cladire-birouri-ID5XSIG.html#f28dd3b8be>

Teren constructie bloc sau cladire birouri

Suceava, judet Suceava Adaugat La 11:14, 22 iunie 2016, Numar anunt: 88153378

Oferit deAgentie
Suprafata980 m²

Extravilan / intravilanIntravilan

Zona centrala-Primarie ,teren pretabil constructie cu regim de inaltime D+P+4.Dispune de toate utilitatile,doua cai de acces din care deschidere de 19 m la strada principala

144 000 € (147€/mp)

COMPARABILA T2

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

Vand teren ultracentral 150mp

Suceava, judet Suceava Adaugat La 09:57, 18 iunie 2016, Numar anunt: 70028318



Oferit deProprietar
Suprafata150 m²

Extravilan / intravilanIntravilan

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





COMPARABILA T3

<http://www.imobiliariesuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-11268.html>

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava
Centru in zona Primarie

ID:2C04 data: 03-05-2016
22 000 €

CARACTERISTICI

suprafata teren 130 mp
la sosea

UTILITATI

apa
canalizare
gaz
curent
acces auto

ALTE INFORMATII

Teren la sosea, toate utilitatile,
ingradit cu certificat de
urbanism. Pretabil pt. orice
activitate. 169 euro/mp

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

Judet:Suceava
adresa:Stefan cel mare 47, bl.
A1, sc. C, ap. 4, Suceava
telefon agent: 0230530890
mobil agent: 0745015541
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0723336720

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.521		
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	57.16	980	150	130
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	147	133	169
Informatii disponibile		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-15%	-15%	-15%
Ajustare (Euro)		-22.1	-19.95	-25.35
PRET (EURO/mp)		124.95	113.05	143.65
Drepturi de proprietate transmise	cota parte	integral	integral	integral
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-12.495	-11.305	-14.365
PRET (EURO/mp)		112.46	101.75	129.29
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
PRET (EURO/mp)		112.46	101.75	129.29
Conditii de vanzare	licitatie	independent	independent	independent
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-11.2455	-10.1745	-12.9285





PRET (EURO/mp)		101.21	91.57	116.36
<i>Condițiile pieței</i>	iunie 2016	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		101.21	91.57	116.36
<i>Localizare</i>	Arini Policlinica	Primarie	Alexandru cel Bun	Primarie
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	9.16	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		101.21	100.73	116.36
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-15%	-15%	-15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-15.18	-13.74	-17.45
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		86.03	86.99	98.90
<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
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		86.03	86.99	98.90
<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
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		86.03	86.99	98.90
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Prestari servicii medicale	Rezidentiala	Rezidentiala	Prestari servicii
<i>Ajustare %</i>		10%	10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		10.12	9.16	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		96.15	96.15	98.90
<i>Suprafata (mp)</i>	57.16	980	150	130
<i>Ajustare %</i>		-8%	-4%	-3%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-8.10	-3.66	-3.49
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		88.05	92.49	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		57.14	57.19	
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		45.7%	50.59%	
<i>Numar ajustari</i>		3	3	
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	95.00	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	429.50			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	5430.2			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	24,550			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru ofertare cu 15%
- Localizare : S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu 10% fiind amplasată în zonă semicentrală
- Acces: S-au ajustat comparabilele cu -15% deoarece au acces direct.
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei: Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie: Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare: S-au ajustat pozitiv comparabilele 1 și 2 cu 10 % deoarece au destinație rezidențială
- Suprafața: S-au aplicat ajustări negative de 8%, 4% și 3% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)





Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 33,58 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 3 vom alege valoarea de 429,50 lei/mp(95 euro/mp)

$$V_t = 57,16 \text{ mp} \times 429,50 \text{ lei/mp} = 24.550,22 \text{ lei}$$

$$V_t = 57,16 \text{ mp} \times 95 \text{ euro/mp} = 5.430,20 \text{ euro}$$

$$V_t = 24.550 \text{ lei sau } 5.430 \text{ euro}$$

5.1.2. Evaluarea construcțiilor - Metoda costului de înlocuire net

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietăților imobiliare prin estimarea costului de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere.

Metoda se aplică pentru estimarea valorii de piață pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii clădirilor, în cadrul abordării pe cost, metoda costului de înlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

- determinarea valorii de înlocuire pentru construcții;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii rămase a construcțiilor (a costului de înlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Pentru estimarea costului de înlocuire s-a utilizat lucrarea: «Costuri de Înlocuire – Costuri de reconstrucție - Construcții speciale» - Autor Corneliu Șchiopu Editura IROVAL București 2014, împreună cu Indici de actualizare 2015-2016, ed. Iroval 2015.

Costul de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă folosind proiectele și materialele folosite în mod curent pe piață.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății din orice cauză. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Estimarea depreciierilor

- **Deprecierea fizică** Pentru estimarea gradului de deteriorare fizică s-a ținut seama de următoarele aspecte de ordin general:
 - durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
 - dacă s-au făcut lucrări de reabilitare asupra clădirii;
 - starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
 - nivelul uzurii fizice a clădirii.
- **Deprecierea funcțională:** pierdere de valoare ca rezultat al deficiențelor de proiectare (supradimensionarea construcției ori a dotărilor, etc.).
- **Deprecierea economică:** pierderea de valoare ca urmare a acțiunii unor factori externi proprietății cum ar fi: degradarea condițiilor generale economice, schimbarea condițiilor de utilizare a proprietăților învecinate, diminuarea cererii, vecinătăți dezagreabile sau generatoare de poluare, reglementări și standarde locale etc.

Valorile estimate pentru construcțiile evaluate prin metoda costului de înlocuire net sunt:





**FISA DE EVALUARE
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE**

1. Denumire	POLICLINICA JUDETEANA		
2. Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA		
4. Adresa proprietatii	Str. Stefan cel Mare, nr.78, mun. Suceava, jud. Suceava		
5. DATE DE REFERINTA:	6. Data evaluarii	30.06.2016	
	7. Curs BNR - 1 EURO =	4.5210 lei	
	- an constructie	1962	
	- regim de inaltime	SUBSOL	
- suprafata totala construita	243.24	mp	
- total suprafata utila	177.16	mp	

-suprafata construita la sol 243.24 mp

8. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE ÎNLOCUIRE

INFRASTRUCTURA	Nr. cr.	Tip infrastructura (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat
	1	GARAJSUBS	243.24	B 305.7	C=AxB 74,358.47	D 1.000	E 1.0030	F 1.0677	G=CxDxExF 79,631
TOTAL INFRASTRUCTURA									79,631
TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA (MP)			243.24						79,631
TOTAL COST STRUCTURA									327
TOTAL PRET / MP									327



FINISAJ INTERIOR									
Nr. cr.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF	
1	FINGARAJ	243.24	91.50	22.256.46	1.000	1.0030	1.0429	23,280.90	
TOTAL FINISAJ INTERIOR									
TOTAL MP		243.24						23,280.90	
TOTAL FINISAJ INTERIOR								95.71	
INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE									
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție) -	Suprafața construită desf. (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF	
1	ELGARAJ	243.24	15.30	3,721.57	1.000	1.0030	1.0023	3,741.32	
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE									
TOTAL MP								3,741.32	
Nr. cr.	Instalații sanitare (poziție) -	Buc	Cost/buc	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF	
1	LAVWC	1.00	333	332.90	1.000	1.0030	1.0146	338.77	
TOTAL INSTALAȚII SANITARE									
TOTAL MP								338.77	
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE								4.080.10	
TOTAL PREȚ EURO / MP								16.77	



INCALZIRE						4,080.10		
Nr. cr.	INCALZIRE	Suprafața construită (mp)	Cost/mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	INCCONVCL	243.24	26.4	6421.536	1.000	1.0030	0.9823	6,326.80
TOTAL INCALZIRE								6,326.80
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE								
PREȚ FINAL EURO / MP								
PREȚ FINAL EURO / MP FARA TVA								
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT (fara TVA)				91,386	EUR			
VALOARE CONSTRUCȚIE STADIU ACTUAL				91,386	EUR			
PROFIT ANTREPRENOR		10%		9,139	EUR			
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT STADIU ACTUAL				100,524	EUR			

9. CALCULUL DEPRECIERILOR

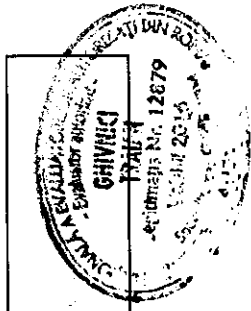
Depreciere fizica	40%
Depreciere funcționala	10%
Depreciere externă	10%

10. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare EURO	Valoare LEI
Total CIB	100,524	454,471
Formula: $V_j = V_{ia} \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$		
Cost de înlocuire net	48,855	220,873

Valoarea justa estimata constructie (euro)	48,855 Euro	220,873 Lei	201 euro/mp	908.05 lei/mp	Valoare EURO	54,285	Valoare LEI	245,423
Valoarea totala estimata proprietate imobiliara "SUBSOL+TEREN AFERENT":								

AGENTIA ROMCONTROL - Suceava



EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR ANEVAR	Ghivnici Traian
---	-----------------



Nr. Crt.	Identificare spatiu	Suptafata utila		Su auxiliara	Su totala	S desfasurata	Suptafata teren		valoare spatiu		Valoare teren		Valoare totala																																																		
		11.25	11.65				17.63	6.39	10.25	21.43	11.48	11.12	10.91	112.11	5.5	5.72	9	3.21	5.77	10.89	5.88	5.66	5.53	21267	22111	34778	12413	22220	42097	22728	21875	21385	2362	2457	3865	1377	2478	4677	2525	2431	2375	522.5	543.4	855	305	548.2	1035	558.6	537.7	525.4	23628.75	24567.73	38643.77	13790.29	24698.17	46774.4	25253.92	24305.87	23759.68	5226.44	5434.14	8547.62	3050.59
1	p.c. 4360/LI/-1	11.25	11.65	6.53	17.78	23.42	5.5	21267	4703.94	2362	522.5	23628.75	5226.44																																																		
2	p.c. 4360/LII/-1	11.65	17.63	6.76	18.41	24.35	5.72	22111	4890.74	2457	543.4	24567.73	5434.14																																																		
3	p.c. 4360/LIII/-1	17.63	6.39	10.23	27.86	38.3	9	34778	7692.62	3865	855	38643.77	8547.62																																																		
4	p.c. 4360/LIV/-1	6.39	10.25	3.71	10.1	13.67	3.21	12413	2745.64	1377	305	13790.29	3050.59																																																		
5	p.c. 4360/LV/-1	10.25	21.43	5.95	16.2	24.47	5.77	22220	4914.84	2478	548.2	24698.17	5462.99																																																		
6	p.c. 4360/LVI/-1	21.43	11.48	12.43	33.86	46.36	10.89	42097	9311.48	4677	1035	46774.4	10346																																																		
7	p.c. 4360/LVII/-1	11.48	11.12	6.66	18.14	25.03	5.88	22728	5027.32	2525	558.6	25253.92	5585.92																																																		
8	p.c. 4360/LVIII/-1	11.12	10.91	6.45	17.57	24.09	5.66	21875	4838.51	2431	537.7	24305.87	5376.21																																																		
9	p.c. 4360/LIX/-1	10.91	112.11	6.33	17.24	23.55	5.53	21385	4730.05	2375	525.4	23759.68	5255.4																																																		
TOTAL		112.11	57.16	65.05	177.16	243.24	57.16	220874	48855	24550	5430	245423	54285																																																		

Notă:

VALOARE UNITARĂ	EURO/MP	LEI/MP
TEREN	95	429,50
CONSTRUCȚII	201	908,05



5.1.3 Estimarea valorii întregii proprietăți în abordarea prin cost

Pentru a determina valoarea întregii proprietăți imobiliare prin abordarea prin cost se adaugă la costul de înlocuire net al construcțiilor- vezi pct. 5.1.2. valoarea terenurilor aferente proprietății - vezi pct. 5.1.1. Rezultă:

Specificația	Valori estimate (exclusiv TVA și cheltuielile de mediu)	
	- Euro-	- Lei -
Construcții	48.855	220.873
Teren	5.430	24.550
TOTAL ACTIVE IMOBILIARE	54.285	245.423

5.2 Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului, capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizare directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și ca perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

$$\text{Valoarea} = \text{V net din exploatare} : \text{rata de capitalizare}$$

În condiții normale de piață, se anticipează obținerea unui venit datorat rezultatelor din exploatarea imobilului.

Argumentele care susțin această afirmație și justifică folosirea acestei metode sunt de natura previzională și de anticipare a schimbării:

- valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- proprietatea asupra activului dă posibilitatea proprietarului să realizeze





venituri din utilizarea lui pe toata durata de viață fizică sau să realizeze profit din revânzarea dreptului de proprietate asupra proprietății.

OFERTE INCHIRIERI

<http://olx.ro/oferta/spatiu-ultracentral-marasesti-pretabil-orice-activitate-ID6qEIQ.html#81838a862b:promoted>

Spatiu Ultracentral Marasesti pretabil orice activitate

499 €/luna

Suceava, judet Suceava Adaugat La 16:20, 29 iunie 2016, Numar anunt: 95009286



Oferit de Agentie
Suprafata 84 m²

Vanzare/InchiriereInchiriere

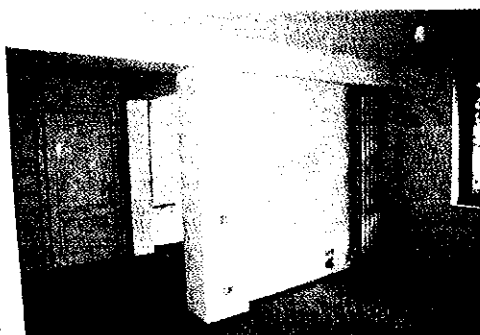
INCHIRIEZ SPATIU ULTRACENTRAL intersectia Marasesti, 84 mp, PARTER, pretabil orice Activitate cu toate UTILITATILE, info 744642643

<http://olx.ro/oferta/apartament-ultracentral-pretabil-birou-agentie-cabinet-ID5f140.html#81838a862b:promoted>

Apartment ultracentral pretabil birou, agentie, cabinet.

450 €/luna

Suceava, judet Suceava Adaugat de pe telefon La 10:12, 25 iunie 2016, Numar anunt: 77460692



Oferit de Proprietar
Suprafata 47 m²

Vanzare/InchiriereInchiriere

Ofer spre inchiriere apartament , ultracentral 2 camere 47mp, parter, vis a vis de magazinul Bucovina si Palatul de Justitie recent reamenajat , impecabil, puteti deveni primul utilizator, pretabil diverse agentii, cabinete si birouri , zona cu trafic intens auto si pietonal cu vizibilitate maxima.





<http://olx.ro/oferta/ultracentral-spatiu-stradal-60mp-pretabil-magazin-asigurari-etc-500e-ID6oCus.html#81838a862b>

Ultracentral-Spatiu stradal, 500E/luna ,60mp,pretabil,magazin,asigurari,etc.,

Suceava, judet Suceava Aduagat La 09:59, 1 iulie 2016, Numar anunt: 94525848

Oferit de Agentie
Suprafata 60 m²

Vanzare/Inchiriere/Inchiriere

Ultracentral-Zona Pietii Mari-Spatiu stradal,cu suprafata de 60mp,vitrina termopan,centrala, pretabil,magazin,asigurari,birouri,etc.,500Euro

Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la nr. de telefon 741460360 sau 744397082

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care:

- gradul de risc;
- atitudinea pietei fata de evoluția inflației în viitor;
- ratele de fructificare asteptate pentru investiții alternative;
- cererea și oferta de bani și de capital;
- nivelul de impozitare;
- politica de dezvoltare a regiunii

Rata de capitalizare este preluata din piață și este exprimata ca multiplu de preț sau ca o rată a rentabilității investiției.

În cadrul abordării prin venit, proprietatea imobiliară cuprinde atât construcțiile cât și terenurile ocupate de acestea.

Rata de capitalizare a fost extrasă din datele de piață din revista "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA" Nr. 10 din martie 2016 publicată de ANEVAR

$$R = 11 \%$$

Abordarea prin venituri - metoda capitalizării veniturilor

Data evaluării		30.06.2016
Cursul de schimb BNR la data evaluării	lei/Eur	4.521
Suprafata utila constructie	(mp)	112.00
Chiria lunara	(Euro/mp.luna)	5.4
Chiria lunara	(Euro/luna)	600
Venituri brute potentiale VBP	(Euro/an)	7,200
Grad de ocupare	%	90%
Venituri brute efective VBE	(Euro/an)	6,480
Cheltuieli exploatare (CTE-€/an) (aprox 10% din VBE)	(Euro/an)	648
Venit net anual	(Euro/an)	5,832
Rata de capitalizare-c	%	11.0%
Valoare randament -VNE/c	(Euro)	53,018
Valoare proprietate	(Euro)	53,020
	Lei	239,703

$$V = 239.703 \text{ lei sau } 53.020 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Pentru reconcilierea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Rezultatele evaluării sunt;

- abordarea prin venit: **48.600 Euro ~ 218.039 Lei**
- abordarea prin cost: **46.500 Euro ~ 208.620 Lei**

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin abordarea prin cost, cea mai adecvată și relevantă ca pentru evaluare și care oferă 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	Adecvata	Adecvata
• precizie	Buna	Buna	Satisfăcătoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Nesatisfăcătoare – nu s-au obținut informații suficiente tranzacții spații	Buna	Bună

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 cost.

În consecință, **valoarea de piață** estimată a proprietății supusă evaluării, aflată în proprietatea **Privată a Municipiului Suceava** situată în Str. Ștefan cel Mare, nr. 78, județul Suceava la data de **30.06.2016**, corespunzător cursului de schimb valutar de **4,5210 lei /EURO** este:

Specificația	Valori estimate (exclusiv TVA și cheltuielile de mediu)	
	- Euro -	- Lei -
Construcții	48.855	220.873
Teren	5.430	24.550
TOTAL ACTIVE IMOBILIARE	54.285	245.423

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (30.06.2016).





NOTA:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare *nu includ TVA* și obligațiile față de mediu.
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

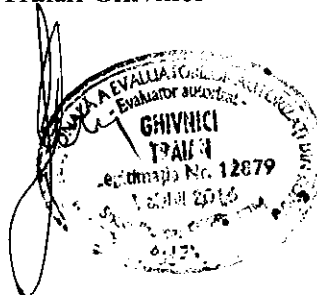
6.2. Opinia evaluatorului

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

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.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
Membru titular
Ing. Traian Ghivnici





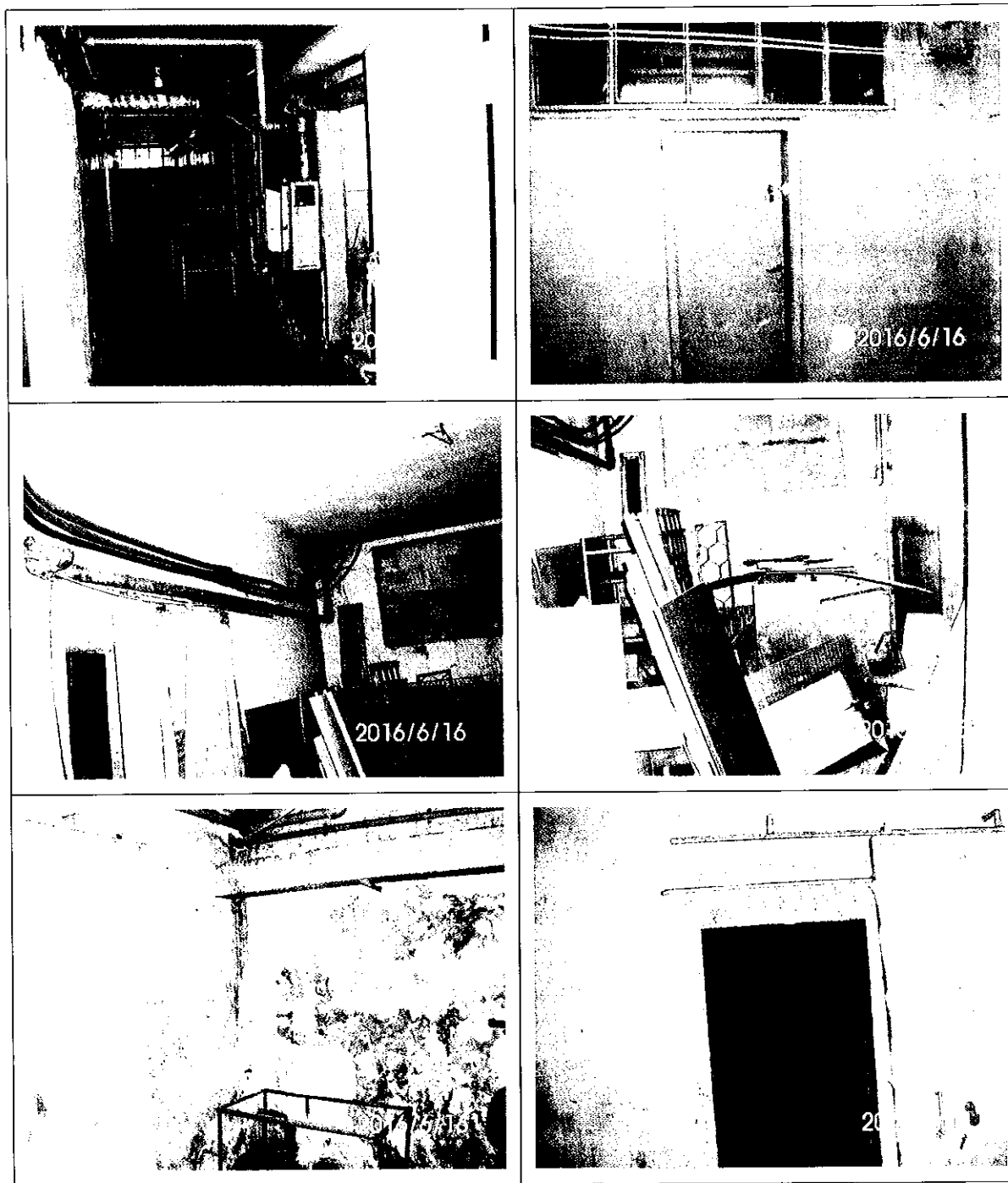
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





Str. Ștefan cel Mare, nr. 78
Mun. Suceava, jud. Suceava






ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII






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

HOTĂRĂRE
 privind vânzarea prin licitație publică cu strigare
 a subsolului Poliției Județene Suceava, proprietate privată a municipiului Suceava,
 situat în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr.10219/25.03.2016, Raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 10220/25.03.2016 și Raportul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În conformitate cu prevederile OUG 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical,

În temeiul prevederilor art. 76, alin(2) lit. "e", și al(5) art.45 al (3), art.47, art.49 precum și ale art.123 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a subsolului Poliției Județene Suceava proprietate privată a municipiului Suceava - situat în Suceava str. Ștefan cel Mare nr. 78.

Spațiul ce face obiectul vânzării este prezentat în tabelul de mai jos și are destinația de activități medicale.

nr. crt.	Elemente de identificare a spațiului	Suprafața a unită cabinet - mp -	suprafața unită auxiliara (mp)	Suprafața unită totală (mp)	suprafața costășurată echivalentă (mp)	Suprafața teren aferentă (mp)
1.	p.c. 4360/LI-1, C.F. Nr. 18120	10,39	6,03	16,42	22,54	6,25
2.	p.c. 4360/LII-1, C.F. Nr. 18120	11,25	6,63	17,78	23,43	6,5
3.	p.c. 4360/LIII-1, C.F. Nr. 18120	11,65	6,73	18,41	24,25	6,72
4.	p.c.4360/LIV-1, C.F. Nr. 18120	17,63	10,23	27,63	33,3	9
5.	p.c.4360/LV-1, C.F. Nr. 18120	6,59	3,71	10,1	13,67	3,21
6.	p.c.4360/LVI-1, C.F. Nr. 18120	10,28	6,04	16,2	21,47	6,77
7.	p.c.4360/LVII-1, C.F. Nr. 18120	21,43	12,43	33,69	39,36	10,69
8.	p.c.4360/LVIII-1, C.F. Nr. 18120	11,45	6,09	18,14	25,05	6,63
9.	p.c.4360/LIX-1, C.F. Nr. 18120	11,12	6,45	17,57	24,09	6,39
10.	p.c.4360/LX-1, C.F. Nr. 18120	10,91	6,33	17,24	23,55	6,55





18120					
TOTAL	122,5	71,08	193,58	265,58	62,41

Art. 2. Spațiul medical dobândit în urma vânzării nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau activității conexe actului medical.

Art. 3. Prețul de pornire la licitație, caietul de sarcini și condițiile vânzării vor fi stabilite într-o hotărâre ulterioară.

Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN HARȘOYȘCHI

Contrasechineză
Secretar Municipiu
Jr. IOAN CIUTAC

Nr. 98 din 31 martie 2016





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 18098 din 12/06/2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 541 din 23 Junie 2015

În scopul: informare pentru vanzarea cumpararea spatiilor de la subsolul cladirii - Policlinica municipiului Suceava, in vederea desfasurarii de activitati medicale.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL SUCEAVA - SERVICIUL PATRIMONIU
cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul/orașul/comuna SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada B-dul. 1 Mai nr. 5A bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 18098 din 12/06/2015

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Stefan Cel Mare nr. 78 bl. _____ sc. _____
et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF _____
TOP: _____

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____

faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local SUCEAVA
nr. 94 / 2009

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Spațiile situate la subsolul cladirii - Policlinica municipiului Suceava, situata pe strada Stefan cel Mare, nr. 78 sunt proprietatea municipiului Suceava

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a imobilului : cladire - Policlinica municipiului Suceava
Destinatia stabilita prin PUZ, zona centrala aprobat prin IICL nr. 94/2009 (UTR 20): institutii si servicii publice de sanatate - ISP





3. REGIMUL TEHNIC

Pentru desfasurarea unor activitati medicale in spatiile existente la subsolul cladirii - Policlinica municipiului Suceava sunt necesare lucrari de modernizare care sa asigure conditiile igienico - sanitare de functionare cat si obtinerea avizului PSI. Lucrarile de modernizare se realizeaza in baza unei autorizatii de construire emisa in conditiile prevederilor Legii 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construire si a Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
informare pentru vanzarea cumpararea spatiilor de la subsolul cladirii - Policlinica municipiului Suceava, in vederea desfasurarii de activitati medicale.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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





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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri

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

d.2) avize și acorduri privind:

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


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


d.4) studii de specialitate:

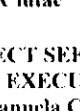
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

L.S.
PRIMAR,
Ioan Lungu


VICEPRIMAR,
Ovidiu Doirottei


SECRETAR,
Ioan Ciutac
ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Crețu


Achitat taxa de: lei, conform Chitanței seria: nr.
 din

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

SEF SERVICIU
 Xenia Voda

INTOCMIT,
 Ileana Hostiuc





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

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

VICEPRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

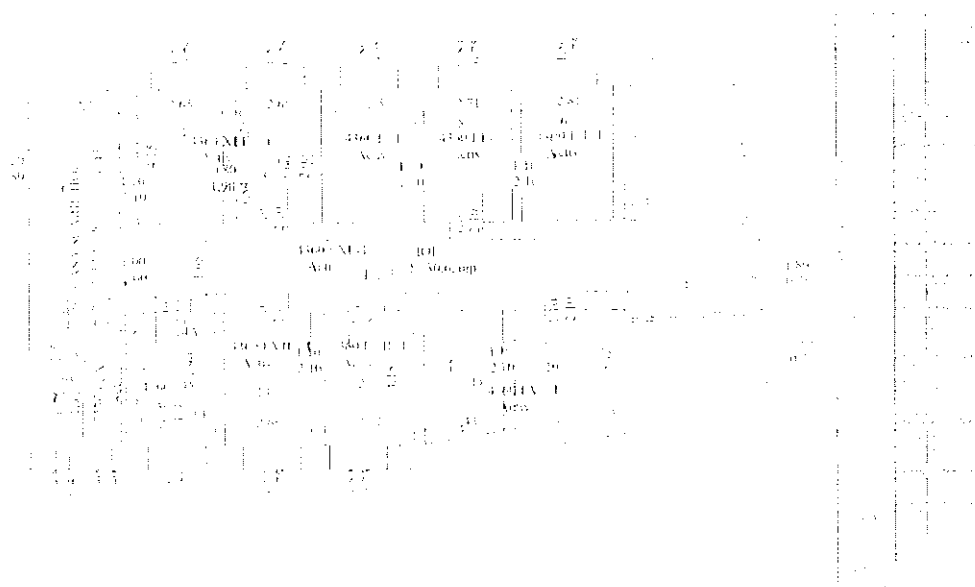
Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.





**R.11.111
BOCULIȘI A JUDEȚULUI SUCEAVA
SUCEVA 1109**

1. Numele evaluatului	2. Numele evaluatorului
3. Adresa	4. Data evaluării
5. Scopul	6. Scopul evaluării
7. Data	8. Data evaluării



SUCEVA		SUCEVA	
1. Numele evaluatului	2. Numele evaluatorului	3. Adresa	4. Data evaluării
5. Scopul	6. Scopul evaluării	7. Data	8. Data evaluării

