



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 stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, Bdul George Enescu nr. 13, Bl. T32

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 42383 din 13.12.2019 și raportul de specialitate înregistrat la nr. 42384 din 13.12.2019 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

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

Potrivit HCL nr. 348 din 28.11.2019 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, Bdul George Enescu nr. 13, Bl. T32

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit.g, art. 140, alin.1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață totală de 9 mp (p.c. nr. 53720) situat în Suceava B-dul George Enescu nr. 13, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 din blocul de locuințe T32, sc. A, cu un balcon și obținere autorizație de construire.

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 800 de euro, respectiv 3900 lei pentru parcela de teren în suprafață de 9 mp (p.c. nr. 53720) situata în Suceava B-dul George Enescu nr. 13, cu recuperarea prețului la data semnării contractului de concesiune;

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

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

INITIATOR
PRIMAR,
ION LUNGU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
JR. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar
Prevențiv Propriu
Elisabeta Maideanu
DATA 12.12.2019
MUNICIPIUL SUCEAVA



MUNICIPIUL SUCEAVA
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 423/2019 din 13.12.2019

REFERAT DE APROBARE

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 hotarari

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de catre serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fisei 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 aprobarii Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportata din bugetul local si va fi recuperata de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 348 din 28.11.2019 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.13, bl.T32 în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, 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 800 euro respectiv 3900 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 9 mp (p.c.53720) situată în Suceava, str. B-dul George Enescu nr.13,bl.T32 cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Conform celor de mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat 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. 423 din 13.12.2019



RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 348 din 28.11.2019 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, B-dul George Enescu nr.13, bl.T32 în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 800 euro respectiv 3900 lei, 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.

(2) 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

CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU

FLOAREA ȚURCANU

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

situat în Municipiul Suceava , B-dul George Enescu, nr. 13, Bloc T32, Scara A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de :
12 Decembrie 2019



Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Decembrie 2019 -



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Birou expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

SINTEZA REZULTATELOR

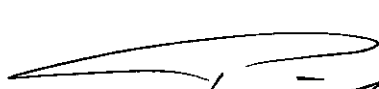

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan în suprafața de 9 mp) la data de 12.12.2019 pentru un curs BNR de 4,7787 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , B-dul George Enescu, nr. 13, Bloc T32, Scara A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<i>Teren intravilan in suprafata de 9 mp (teren liber - viran)</i>	3.900	800

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea inchirierii/concesionarii fara licitatie.

Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 9 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, B-dul George Enescu, nr. 13, bloc T32, scara A, jud. Suceava .

4. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018) cât și



Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizari specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

Valoarea echitabilă (justă) este "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării" (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

5. Data evaluării

12.12.2019

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 11.12.2019 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența solicitantului (concesionarului), D-ul Archip Filipiuc. Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietății).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale imobilului sau ale amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezenta lucrare.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR 2018;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Implementare

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 300 Evaluarea pentru raportarea financiara
 - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
-
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
 - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2018

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).



La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan liber – viran.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Certificat de Urbanism nr. 1615/19.11.2019;
 - Extras CF pentru informare cu nr. Cerere 37153/15.07.2019, cartea funciara cu nr. 53720/UAT Suceava;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran - liber de constructii, adiacent blocului de locuinte T32, scara A, din b-dul George Enescu, acces indirect.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a mun. Suceava, pe b-dul George Enescu (zona „Curcubeu”), pe partea stanga, imediat dupa intersectia cu str. Zorilor (strada cu sens unic care se racordeaza in b-dul George Enescu).

- Strada: Cu acces indirect din str. Zorilor asfaltata, cu sens unic care se racordeaza la b-dul George Enescu.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local – statie in imediata apropiere.

2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala si comerciala/afaceri, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuit, locuinte unifamiliale si Institutii publice/sedii firme.
- Se identifica in vecinatati:
Statia de salvare;
Spitalul municipal;
Piata mica;
Complexul Comercial CURCUBEU;
Liceul Sportiv;
Biserica ortodoxa.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 9 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces (str. Zorilor) – se acceseaza indirect – fara front stradal. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietatea privata a Mun. Suceava;
 - La S - proprietatea privata a Mun. Suceava;
 - La E – proprietatea privata a Mun. Suceava;
 - La V - bloc T32.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era liber de constructii (platforma betonata adiacent bloc T32). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara mediana a mun. Suceava – cart. George Enescu, zona "CURCUBEU".

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in stagnare - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 130- 170 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante*: piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare*: dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari*: avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate*: valoarea viitoare a

proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- ipoteze speciale: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii*: avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*"

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva
-

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie curti-constructii).**



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele



mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie curti-constructii) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

800 euro



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

800 euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii (teren curti-constructii in suprafata de 9 mp) este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

800 Euro

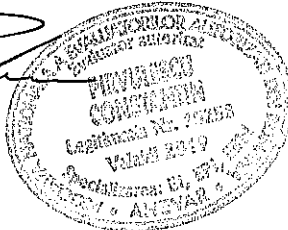
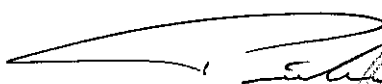
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.

- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.



Anexa 2 – Documente

ROMÂNIA
 JUDEȚUL SUCEAVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 38634 din 15/11/2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1619 din 19.11.2019

În scopul: concesiune fără licitație publică pentru suprafața de 9 mp teren proprietatea privată a municipiului, în vederea extinderii ap. nr. 2 din blocul de locuințe T32, sc. A, cu un balcon și obținere autorizație de construire.

Ca urmare a cererii adresate de **FILIPCIUC ARCHIP**
 cu domiciliul în județul **SUCEAVA** municipiul **SUCEAVA**
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 Str. **Ciresilor** nr. **4** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. **38634** din **15/11/2019**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **SUCEAVA**
 municipiul **SUCEAVA** satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 B-dul. **George Enescu** nr. **13** bl. **T32** sc. **A**
 et. _____ ap. **2** sau identificat prin CF **53720**
 TOP: **53720**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____
 faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local _____ **SUCEAVA**
 nr. **155, 300** / **1999, 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
 Apartamentul nr 2, situat la parterul blocului de locuințe T32, de pe b-dul George Enescu nr.13, compus din 3 camere de locuit și dependințe, identic cu corpul cadastral 525/II-A înscris în C.F. nr. 9184, este proprietatea soților Filipciuc Archip și Filipciuc Silvia conform contractului de vânzare cumpărare cu autentificat cu nr. 92 din 9.01.2002. Terenul în suprafața de 9 mp, identic cu parcela cadastrală cu nr. 53720, este proprietatea municipiului Suceava-domeniul privat, conform extrasului de carte funciara din 15.07.2019.

2.REGIMUL ECONOMIC
 Folosința actuală a terenului: trotuar;
 Destinația terenului PUG (UTR 23): zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri-Lie.
 Funcțiuni complementare admise: instituiții și servicii compatibile cu funcția de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.



3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava, concesiionar licitatie publica, pentru suprafata totala de 9,00 mp teren, in vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu un balcon. Terenul este in scris in cartea funciara.

Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funcii suportata de solicitant, dar acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituiria sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care dreptul de suprafata nu va fi aprobat in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de conce a terenului.

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asocii de proprietari si administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea t autorizatiei de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia i e. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: **concesionare fara licitatie publica pentru suprafata de 9 mp teren proprietatea privata a municipi vederea extinderii ap. nr. 2 din blocul de locuinte T32, sc. A, cu un balcon si obtinere autorizatie d construire.**

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii -- de construire desfiintare -- solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului : Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu n modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 9t prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu p aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

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

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

In aceste conditii:

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

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrati autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constu

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifi acest fapt autoritatii administratiei publice competente.



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

*se prelungeste 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,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF

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



100071455013

Incheiere Nr. 37153 / 15-07-2019



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

Dosarul nr. 37153 / 15-07-2019

INCHEIERE Nr. 37153

Registrator: MARIA DUMBRAVA

Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.hotărâre nr. 149/30-05-2019 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.adeverinbță nr. 24517/24-07-2019 emis de Primăria municipiului Suceava;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53720
- se întăbează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 53720 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

AMARFEI OVIDIU

MUNICIPIUL SUCEAVA PRIN PFA AMARFEI OVIDIU

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

Data soluționării,

25-07-2019

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53720 Suceava

Nr. cerere 37153
 Ziua 15
 Luna 07
 Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Bdul George Enescu Nr. 13, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53720	9	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37153 / 15/07/2019	
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 149, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava; Act Administrativ nr. adeverință nr. 24517, din 24/07/2019 emis de Primăria municipiului Suceava;	
B1 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA , CIF:4244792, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 53720 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

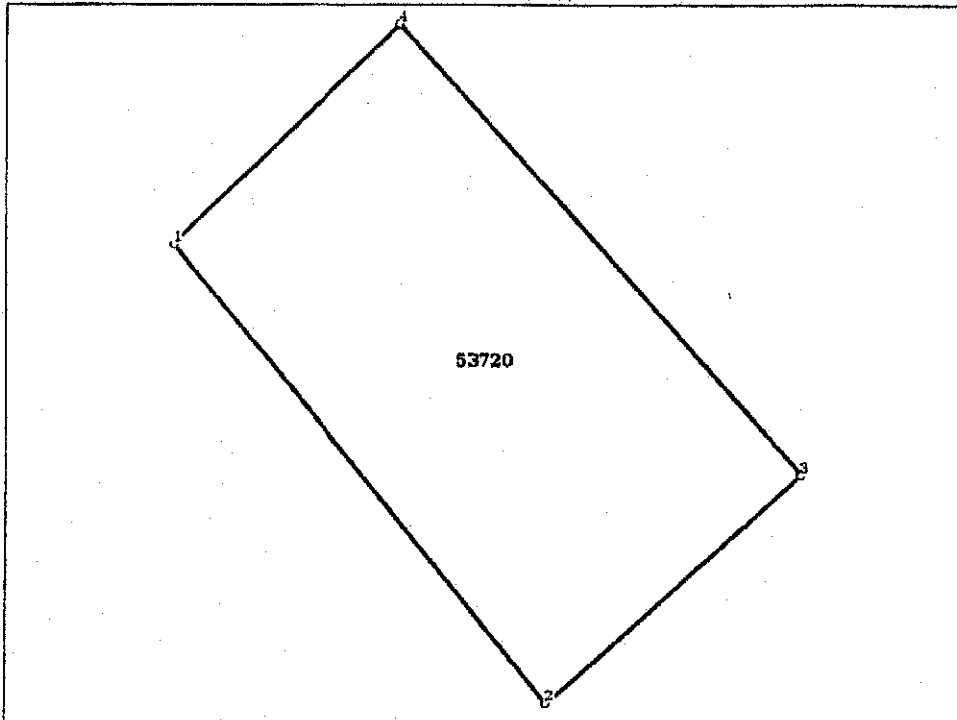
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53720	9	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9	-	-	-	Imobil neîmprejmuit.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.05
2	3	2.35
3	4	4.139
4	1	2.172

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



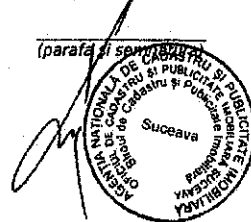
Carte Funciară Nr. 53/20 Comuna/Orăş/Municipiu. Suceava

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
25-07-2019
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

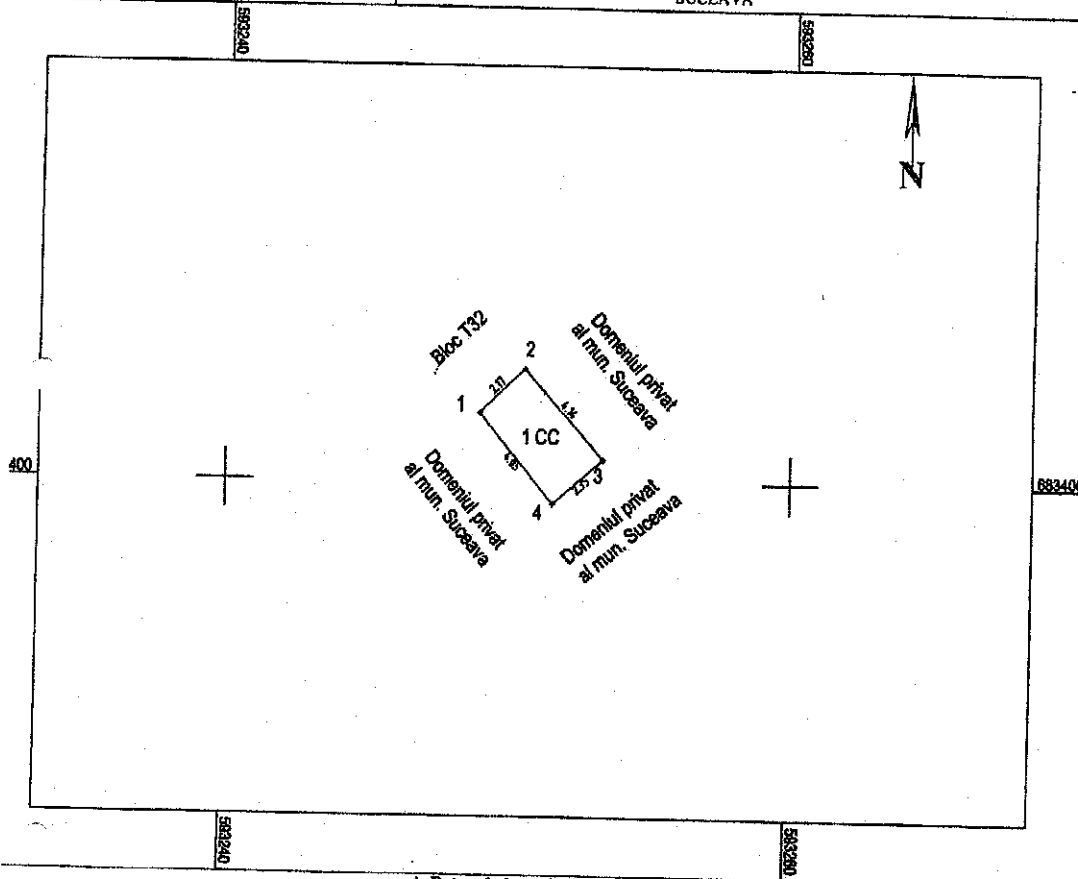
Referent.



(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:200

Nr. cadastral 13720	Suprafata masurata a imobilului (mp) 9	Adresa imobilului intravilan Suceava, Bid. George Enescu nr. 13, UAT Suceava, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
parceta	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	9	Imobil neimprejmuit
TOTAL		9	

B. Date referitoare la constructii			
constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

31.03/2019

<p>Executanti, ing. AMARFEI OVIDIU</p> <p>Confirm executarea masurarilor terenului, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea terenului.</p> <p>Semnatura si stampila Data: 02.07.2019</p>	<p>Suprafata totala masurata a imobilului: 9 mp DE Suprafata din act: 9 mp</p> <p>AUTORIZARE RO-SV-F. Nr.0078 AMARFEI OVIDIU CATEGORIA B</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa Date: Stampila BCP</p>
--	--	--



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



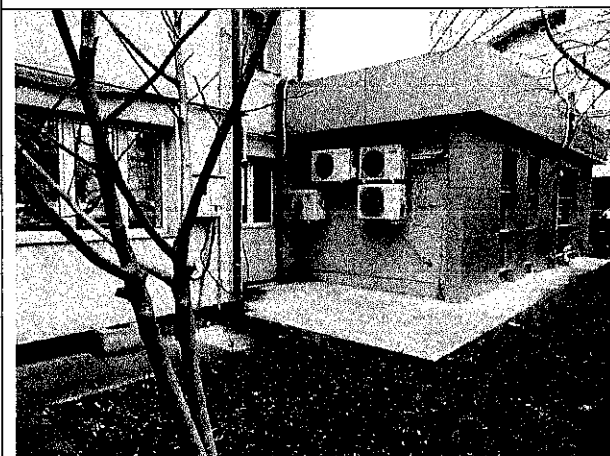


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN



Anexa 4 – Comparabile teren

COMPARABILA A



80.000 € ★★★★★

Compara

Teren in George Enescu (T6037)

George Enescu (vezi pe harta)

Suprafață
500 mp

Preț / MP
160 €

DETALII

INTROIE

Publicat acum 42 de zile de Proactiv Business

ADAGĂ ANUNTUL TĂU AICI

Teren in George Enescu (T6037)

ID: CI-969

George Enescu

Suprafață 500 mp

Preț / MP 160 €

Caracteristici

- Fronturi: 1
- Localizare: Intravilan
- Deschidere: 20 ml
- Strazi: Neamenajate
- Distanța utilitatii: La limita proprietatii/in

Compara Cere Detalii Sună

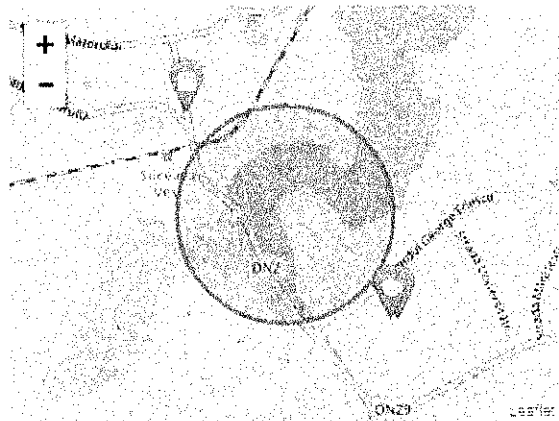
Publicat acum 42 de zile
Proactiv Business

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, B-DUL GEORGE ENESCU, NR. 13, BLOC T32, SCARA A

Descriere

Proactiv Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in George Enescu. Terenul este in suprafata de 500 mp si are deschiderea de 20 ml. Acesta se afla intr-o zona linistita si este pretabil pentru bloc sau o cladire de birouri. Pretul este de 80000 euro. Pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati. / .

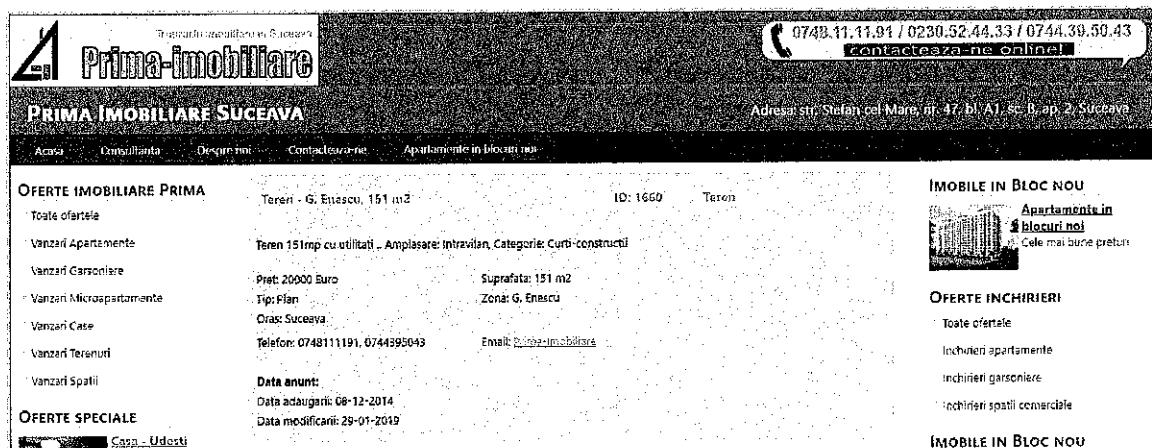
Localizare pe hartă



- ATM
 Atm (708 M)
 FUEL
 Oil Fluid (649 M)
 SCHOOL
 Scoala (689 M)

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/suceava/teren-in-george-enescu-t6037-674984>

COMPARABILA B



PRIMA IMOBILIARE SUCEAVA
 Adresa: str. Stefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. B, ap. 2, Suceava

OFERTE IMOBILIARE PRIMA
 Toate ofertele
 Vanzari Apartamente
 Vanzari Garsoniere
 Vanzari Microapartamente
 Vanzari Case
 Vanzari Terenuri
 Vanzari Spatii

OFERTE SPECIALE
 Casa - Udești

IMOBILE IN BLOC NOU
 Apartamente in blocuri noi
 Cele mai bune preturi

OFERTE INCHIRIERI
 Toate ofertele
 Inchirieri apartamente
 Inchirieri garsoniere
 Inchirieri spatii comerciale

IMOBILE IN BLOC NOU

Teren - G. Enescu, 151 m² ID: 1660 Teren

Teren 151mp cu utilitati - Amplasare: intravilan, Categorie: Curti-construcții

Pret: 20000 Euro Suprafata: 151 m²
 Tip: Plan Zona: G. Enescu
 Oras: Suceava
 Telefon: 0748111191, 0744395043 Email: pr@prima-imobiliare.ro

Data anunt:
 Data adaugarii: 08-12-2014
 Data modificarii: 29-01-2019

<http://www.prima-imobiliare.ro/Pages/Imobil.aspx?id=1660>

COMPARABILA C

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:3C75F

data: 01-08-2019

George Enescu in zona Cartodrom

170 000 €

CARACTERISTICI

» suprafata teren 1000 mp

UTILITATI

» apa
» canalizare
» gaz
» curent

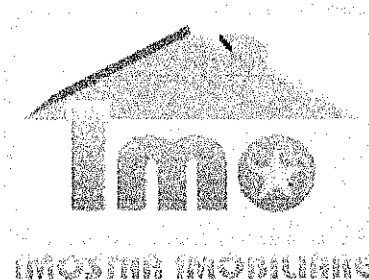
ALTE INFORMATII

Teren intravilan cu toate utilitatile. Are o forma de trapez. Pretabil constructii, linga blocuri.

CONTACTEAZA-NE LA:

IMOSTAR

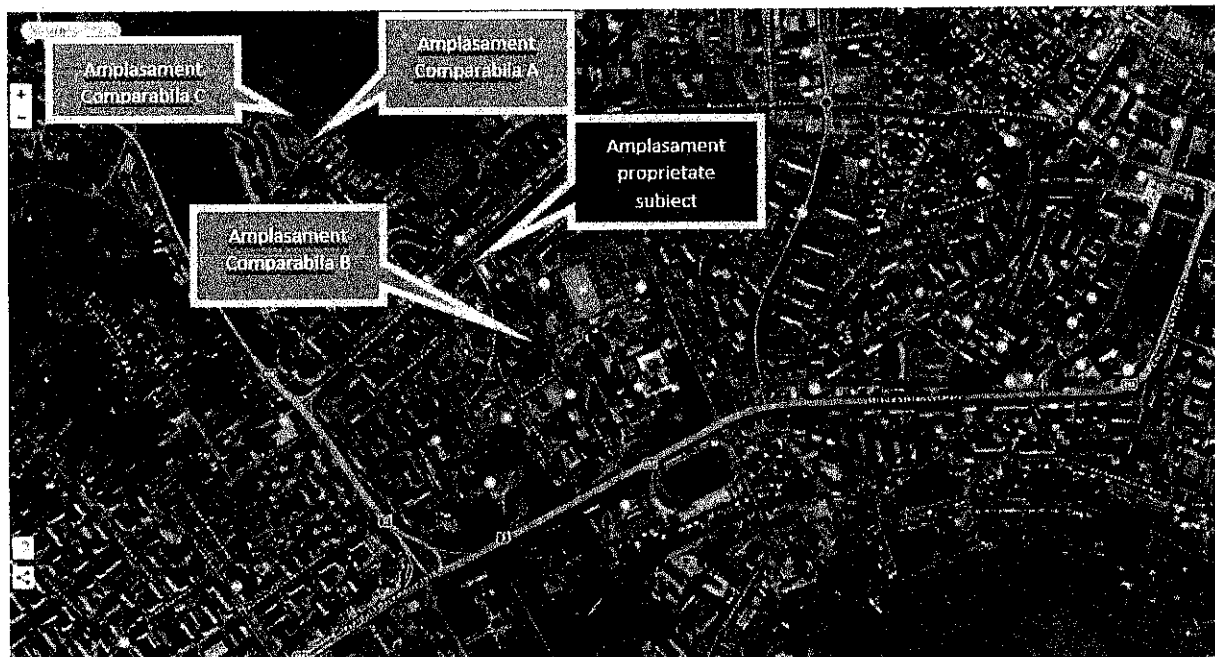
Judet: **Suceava**
adresa: **Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**
telefon agentie: **0230530890**
telefon agentie: **0745015541**



<http://imosuceava.ro/anunturi-immobiliare-imostar-247647.html>

Data raport: 12.12.2019	
Curs BNR 1Euro = 4.7787	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, b-dul George Enescu, nr. 13, bloc T32, scara A
Localizare (Cartier/Zona):	Median George Enescu zona Curcubeu
Acces:	indirect
Suprafata (mp):	9
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport iaturi:	0:00
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren liber
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:





PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparare	Subiect	Oferta A	Oferta B	Oferta C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://compariimobiliare.ro	www.prima-imobiliare.ro	http://imosuceava.ro
Pret de oferta/vanzare €		80,000	20,000	170,000
Pret de oferta/vanzare €/mp		160.00	132.45	170.00
Suprafata teren mp		500	151	1,000
Localizare (Cartier/Zona):	Median George Enescu zona Curcubeu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom	Median Suceava, zona George Enescu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom
Acces:	indirect	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	9	500	151	1,000
Front stradal:	fara	20 m	10 m	20 m
Raport laturi:	0.00	1.25	1.51	2.50
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARARE		Subiect	PROPRIETATE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	9		500	151	1,000
Pret oferta/vanzare €/mp			160.00	132.45	170.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-10%	-15%
	Abs		-24	-13	-26
Pret ajustat €			136	119	145
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, premtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-14	-12	-14
Pret ajustat €			122	107	130
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			122	107	130
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			122	107	130
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			122	107	130
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%



	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		122	107	130
Localizare (Cartier/Zona):	Median George Enescu zona Curcubeu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom	Median Suceava, zona George Enescu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom
	%	20%	10%	20%
Ajustari	Abs	24	10.73	26
Acces:	indirect	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	%	-20%	-20%	-20%
Ajustari	Abs	-24	-21	-26
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
	%	0%	0%	10%
Ajustari	Abs	0	0	13
Suprafata (mp):	9	500	151	1,000
	%	-10%	-5%	-20%
Ajustari	Abs	-12	-5	-26
Front stradal:	fara	20	10	20
Raport laturi:	0.00	1.25	1.51	2.50
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		110	95	103
Ajustare totală netă €		-26	-28	-27
Ajustare totală netă (%)		-19%	-23%	-19%
Ajustare totală brută €		75	49	105
Ajustare totală brută (%)		55.00%	41.19%	73.00%
Numar ajustari		4	4	5
Valoarea estimată (€)		300	300	300
Valoarea estimată (€/mp)		90	90	90
Valoarea estimată (€/m²)		3300	3300	3300

* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila.

B