



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, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 2892 din 23.09.2020, și raportul de specialitate înregistrat la nr. 2893 din 23.09.2020, precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară ;

Potrivit HCL nr. 214 din 27.08.2020 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, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A;

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:

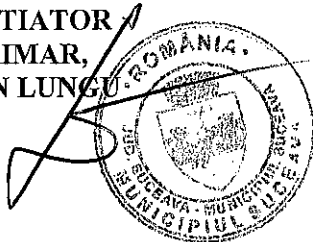
Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 3 mp, identic cu p.c. nr.54823, situat în Suceava, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A , în vederea extinderii apartamentului nr.2 cu scări pentru realizarea accesului din exterior.

Art. 2. Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 240 de euro, respectiv 1200 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Art. 3. Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

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

INITIATOR
PRIMAR,
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
JR. IOAN CIUTAC





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. 2899 în 23.09.2020.

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 hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

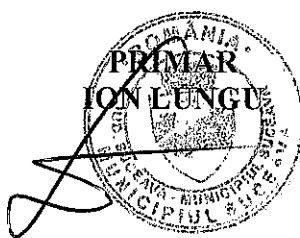
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 214 din 27.08.2020 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, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A , 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 240 euro respectiv 1200 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 3 mp (p.c. 54823) situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A , 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

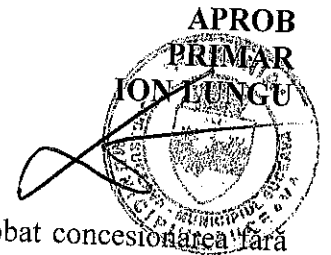
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 2899 din 23.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE



Având în vedere faptul că prin HCL nr. 214 din 27.08.2020 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, B-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A, în vederea extinderii unui spațiu de locuit, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 240 euro respectiv 1200 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Conform prevederilor art. 15 alin.(1) lit.e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”, respectiv cap. II, art. 14 “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 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 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, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

Director Executiv
Camelia Damian

Șef Serviciu
Floarea Turcanu

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

situat în Municipiul Suceava , Cartier George Enescu, b-dul George Enescu, nr. 19, bloc T38, scara A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de :

08 Septembrie 2020

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



- Septembrie 2020 -

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

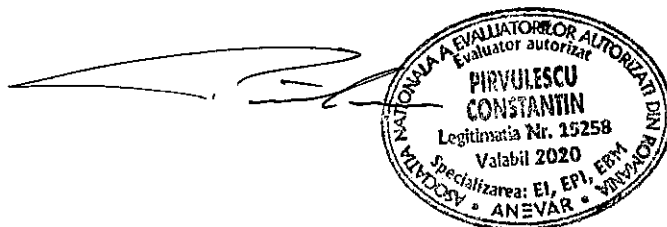
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan în suprafața de 3 mp) la data de 08.09.2020 pentru un curs BNR de 4,85 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , Cartier George Enescu, b-dul George Enescu, nr. 19, bloc T38, scara A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan în suprafața de 3 MP (nr. cad. 54823/UAT Suceava)	1.200	240

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 concesiunii fara licitatie.

Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 3 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cartier George Enescu, b-dul George Enescu, nr. 19, bloc T38, scara A, jud. Suceava .

4. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, 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 editia 2020) 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 editia 2020, 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 justă).

5. Data evaluării

08.09.2020

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 07.09.2020 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența solicitantului (concesionarului), D-na Silea-Volintiru Teodora. 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 proprietatii).

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

Nu am realizat o analiză structurală a proprietatii, 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 să se bazeze 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 – editia 2020;
 - SEV 100 Cadru 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 exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 430 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
 - <https://compariimobiliare.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 intr-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 editia 2020

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:
- Extras CF pentru informare cu nr. Cerere 29934/09.06.2020, cartea funciara cu nr. 54823/UAT Suceava;
 - Certificat de Urbanism nr. 372/06.04.2020;
 - 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 construit – scara de acces metalica, adiacent blocului de locuinte T48, scara A, acces indirect din b-dul George Enescu (spatiu parcare bloc).

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 „Curcubeul”), pe partea stanga, la parterul blocului.

- Strada: Cu acces indirect din b-dul George Enescu asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la Calea Obcinilor .
- 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;
 - Sedii banci;
 - Pizzeria Luca

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 3 mp. destinata construirii unor scari de acces din exterior).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere indirecta la drum de acces (b-dul George Enescu) – 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 – bloc T38;
 - La S - proprietatea privata a Mun. Suceava;
 - La E – proprietatea privata a Mun. Suceava;
 - La V - bloc T38.

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 (spatiu viran adiacent bloc T38). 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 68 - 160 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 piața:

- 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 piața – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piața – Metoda comparației directe

Abordarea prin piața 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 piața* 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 28,62%).

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

240 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

240 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 3 mp) este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

240 Euro


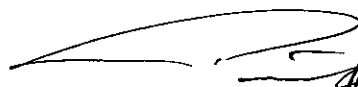
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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, neexpuse 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 privește 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, intr-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



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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

HOTĂRÂRE

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, B-dul. George Enescu nr. 19, bl. T38, sc. A

Consiliul Local al municipiului Suceava;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 25261/21.08.2020, Raportul de specialitate înregistrat la nr. 25262/21.08.2020, Avizul Comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al Comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

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

În temeiul prevederilor art. 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant Silea Volintiru Teodora), teren în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 54823) situat în Suceava b-dul George Enescu nr.19, bl.T38, sc.A, în vederea extinderii apartamentului nr. 2 cu scări pentru realizarea accesului din exterior.

Art. 2. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANGELA ZAROJANU

Contrasemnează
Secretar general al municipiului
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 214 din 27 august 2020



Amo Jucan

D-na Odachia

Am. Petrișanu

Domnule Primar,

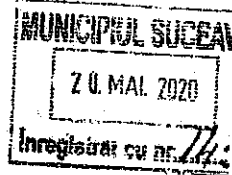
20 892

Subsemnata Silea - Volintire
Teodora, cu domiciliul în Suceava,
str. Cirespaia, nr. 5, bl. 15, ap. 9, vă
rog să-mi aprobați concesionarea a
3m² în vederea realizării accesului
din exterior, la apartamentul nr. 2,
din B-dul George Enescu, nr. 19, bl.
T38, sc. A.

Atasez intabularea suprafeții
mei nu menționate și nota de
fundamentare.



15.07.2020



Domnule Primar

Subsemnata Silka - Volintiru
Teodora, cu domiciliul în Suceava
str. Civespaia, nr. 5, bl. 15, ap. 9, solicit
concedierea suprafeței de 3 m² în
vederea realizării accesului din exterior
la apartamentul nr. 2 din Bulevardu
George Enescu nr. 19.



20.05.2020

0445659519
Silka



Incheiere Nr. 29934 / 09-06-2020



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

Dosarul nr. 29934 / 09-06-2020
INCHEIERE Nr. 29934

Registrator: LUCIA MITROFAN

Asistent: MARINELA-CARMEN IVASCU

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.128-HCL/27-05-2020 emis de Consiliul Local al mun. Suceava;
- Act Administrativ nr.96120-certificat fiscal/17-06-2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.16316-adeverinta/05-06-2020 emis de Primaria 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 54823
- se întăbește 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 54823 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica păților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
SAVU CONSTANTIN

*) 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,
17-06-2020

Registrator,
LUCIA MITROFAN

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU
Marinela-
Carmen Ivascu
Date: 2020.06.17 15:08:56
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Digitally signed by Lucia Mitrofan
Date: 2020.06.17 15:27:21 EEST



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54823 Suceava

Nr. cerere 29934
Ziua 09
Luna 06
Anul 2020

Cod verificare
100035200603



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Bdul George Enescu, Nr. 19, Bl. T38, Sc. A, Et. P, Jud. Suceava, ap. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54823	3	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29934 / 09/06/2020 Act Administrativ nr. 128-HCL, din 27/05/2020 emis de Consiliul Local al mun. Suceava (anexa nr. 17, poziția nr. 191); Act Administrativ nr. 96120-certificat fiscal, din 17/06/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava; Act Administrativ nr. 16316-adeverinta, din 05/06/2020 emis de Primaria municipiului Suceava;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 54823 Comuna/Draș/Municipiu: Suceava
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
17-06-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU
Marinela-Carmen
Ivascu
Digitally signed by Marinela-Carmen Ivascu
Date: 2020.06.17 15:08:27 +0300
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54823 / UAT Suceava



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

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	29934
Ziua	09
Luna	06
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54823 / UAT Suceava

TEREN intravilan

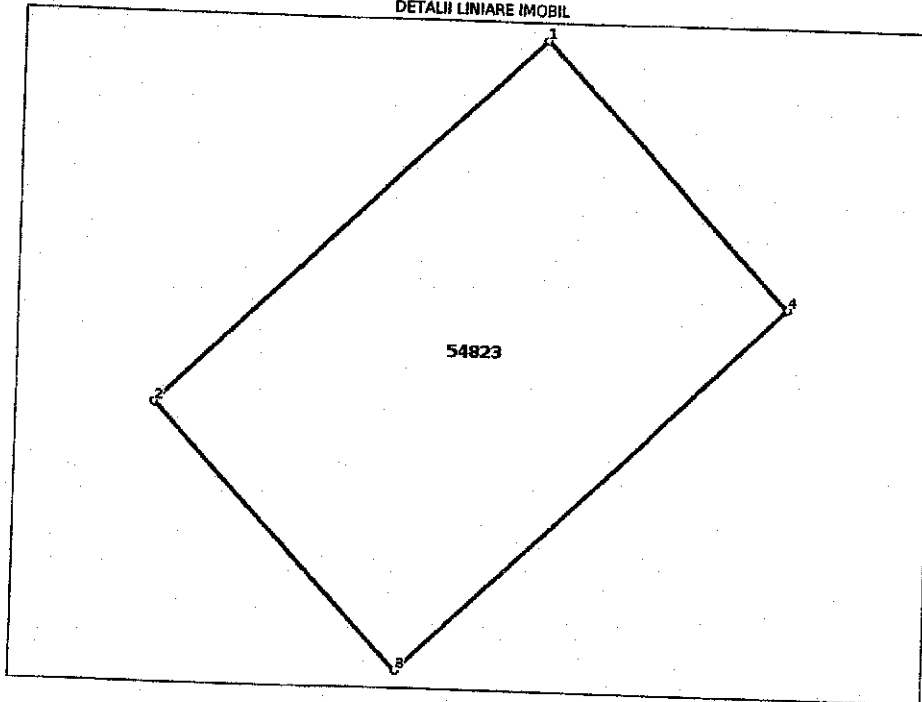
Adresa: Loc. Suceava, Bdul George Enescu, Nr. 19, Bl. T38, Sc. A, Et. P, Jud. Suceava, ap. 2

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
54823	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54823 / UAT Suceava

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3			
TOTAL:			3			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	2.0
2	3	1.349
3	4	1.999
4	1	1.35

** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 17-06-2020
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

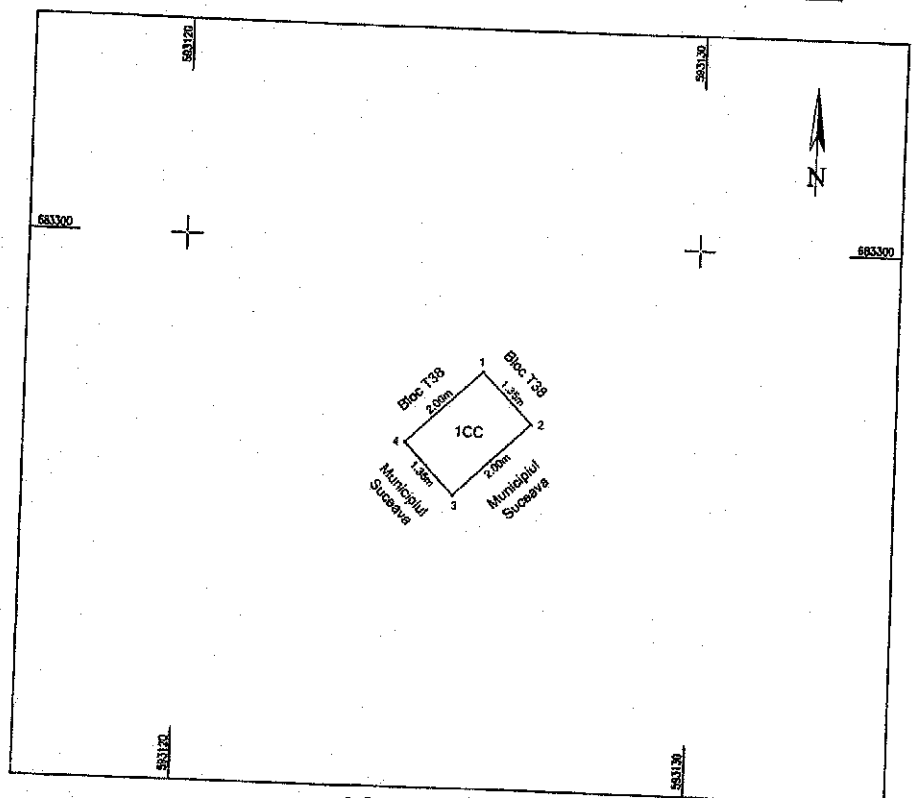
Consilier/Inspector de specialitate,

IOAN-SILVIU HĂJ



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54823	3	Mun. Suceava, B-dul George Enescu, nr. 19, Județul Suceava
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritorială	
	SUCEAVA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3	(mobil nelmprejmuit)
TOTAL		3	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața din măsurători = 3 mp
Suprafața din act = 3 mp

<p>Executant: SAVU, CONSTANTIN Certificat de autorizare seria SV nr. 0039 Categorie B, C.</p> <p>Confirm execuția măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența agestiei cu realitatea din teren.</p> <p>Semnătura și ștampila: Constantin Savu Data: 06.2020</p> <p>Semnătura digitală de Constantin Savu Data: 2020.06.17 10:51:05 40700</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral.</p> <p>Semnătura și paraula</p> <p>Data: Ioan-Silviu Haj Ștampila OCPI Suceava</p> <p>Data: 06.2020 Ștampila OCPI Suceava</p>
---	---

ROMÂNIA
 JUDEȚUL SUCEAVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 8648 din 09/03/2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 372 din 06.04.2020

În scopul: - concesiunea fara licitatie publica a suprafetei de 3 mp teren, in vederea extinderii apartamentului 2 cu scari pentru realizarea accesului din exterior in acest apartament si
 - obtinere autorizatie de construire pentru amenajare scari cu suprafata construita de 3 mp si creare gol de usa pentru realizarea accesului direct din exterior catre apartamentul 2 si schimbarea destinatiei apartamentului 2 din spatiu de locuit in cabinet medical stomatologic

Ca urmare a cererii adresate de **SILEA VOLINTIRU TEODORA**
 cu domiciliul /sediul în județul **SUCEAVA** municipiul /orașul/comuna **SUCEAVA**
 satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
 Str. **Ciresoaia** nr. **5** bl. **15** sc. _____ et. **IV** ap. **9**
 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. **8648** din **09/03/2020**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **SUCEAVA**
 municipiul/orașul/comuna **SUCEAVA** satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
B-dul. **George Enescu** nr. **19** bl. **T38** sc. **A**
 et. **p** ap. **2** sau identificat prin CF _____
TOP: _____

pe temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____
 în baza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local **SUCEAVA**
 nr. **155** / **29.11.2009**
 nr. **300** / **12.11.2009**

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 2 situat în intravilanul municipiului Suceava, B-dul George Enescu nr. 19, bl. T38, sc. A, este proprietatea lui Silea-Volintiru Teodora conform extras C.F. pentru informare nr. 31378-C1-U10/02.03.2020.
 Terenul în suprafața de 3 mp, situat adiacent apartamentului 2, este proprietatea Municipiului Suceava

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: clădire și trotuar de gardă
 Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 23): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P-10 niveluri)

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CARTIER GEORGE ENESCU, B-DUL GEORGE ENESCU, NR. 19, BLOC T38, SCARA A

3.1 REGIMUL TEHNIC

În vederea realizării accesului direct din exterior către apartamentul 2 prin construirea unei scări, se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 3 mp teren.

Cheltuielile necesare pentru întocmirea planului de situație cadastral vizat de OCPI Suceava și a întabulării în cartea funciara a suprafeței de 3 mp, vor fi suportate de către solicitant, fără a avea pretenții ulterioare privind restituirea sumei de bani investită pentru întocmirea documentației, în cazul în care concesionarea nu va fi aprobată în Consiliul Local al municipiului Suceava.

Anterior supunerii spre aprobare în Consiliul Local al municipiului a concesionării, terenul va fi înscris în cartea funciara.

Dacă va fi aprobată concesionarea, în vederea obținerii autorizației de construire, solicitantul va prezenta documentația tehnică DTAC, avizele și acordurile solicitate prin prezentul certificat de urbanism și contractul de concesiune a terenului pentru suprafața de 3 mp teren.

Nu se vor obtura gurile de aerisire existente din construcția blocului.

Documentația tehnică necesară obținerii autorizației de construire pentru realizarea accesului direct din exterior către apartamentul 2 prin construire scări pe suprafața de 3 mp și gol de usa și schimbarea destinației apartamentului 2 din spațiu de locuit în cabinet medical stomatologic, va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construire, va respecta indicațiile expertizei tehnice și va fi verificată la cerințele de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1996 privind calitatea în construcții.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

- concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 3 mp teren, în vederea amenajării unei scări pentru realizarea accesului din exterior în acest apartament și
- obținere autorizație de construire pentru amenajare scări cu suprafața construită de 3 mp și creare gol de usa pentru realizarea accesului direct din exterior către apartamentul 2 și schimbarea destinației apartamentului 2 din spațiu de locuit în cabinet medical stomatologic

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. Bistriței 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 comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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 adecvată.

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):

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

ale acestora:

- Hotararea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 3 mp teren proprietatea municipiului Suceava, pentru extinderea apartamentului 2 cu scări pentru realizare acces din exterior

d.4) studii de specialitate:

- contract de concesiune
- avada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților din România
- avada (copie legalizată) a titlului asupra imobilului (teren și/sau construcții)
- extrase de carte funciara pentru informare actualizate la zi (atât pentru apartamentul 2, cât și pentru suprafața ce se concesiunează (3 mp))
- plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat O.C.P.I.
- expertiza tehnică
- avizul comitetului executiv al asociației de proprietari
- acordul scris (act în formă autentică) al proprietarilor direct afectați, cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării destinației
- rețele alimentare cu apă ACET S.A. Suceava
- rețele canalizare ACET S.A. Suceava
- rețele alimentare cu energie electrică DELGAZ GRID S.A.
- rețele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
- rețele de alimentare cu energie termică – THERMONET S.R.L. Suceava
- rețele telefonizare S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- aviz pentru securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Bucovina"
- aviz sanitar – Direcția de Sănătate Publică Județeană Suceava
- aviz salubritate – Primăria municipiului Suceava – Serviciul ecologizare și gestionare câini fără stăpan

↳ 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.

PRIMAR,
Ion Lungu

SECRETAR GENERAL,
Ioan Chitac

L.S

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței seria.
din 09.03.2020

RE. 94982

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

SEF SERVICIU
Xenia Voda

INTOCMIT,
Daniela Munteanu

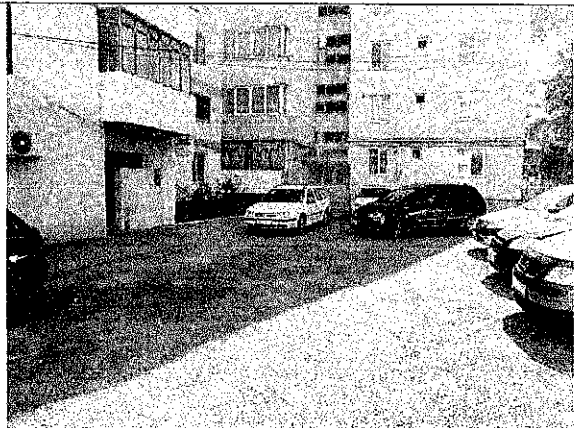


Anexa 3 – Harta amplasament proprietate

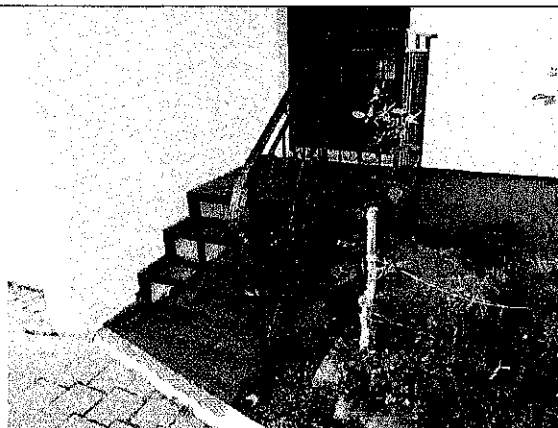


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN



Anexa 4 – Comparabile teren George Enescu

COMPARABILA A



30.000 € ★★★★★

Compara

Teren in George Enescu (T6037)

George Enescu (vezi pe harta)

Suprafață
500 mp

Pret / MP
160 €

DETALII

INTRAVILAN

Publicat acum 42 de zile de Proactiv Business

ADAUGĂ ANUNȚUL TĂU AICI

Teren in George Enescu (T6037)

ID: CI-969

George Enescu

- **Suprafață** 500 mp
- **Pret / 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

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CARTIER GEORGE ENESCU, B-DUL GEORGE ENESCU, NR. 19, BLOC T38, SCARA A

COMPARABILA C



DE VANZARE

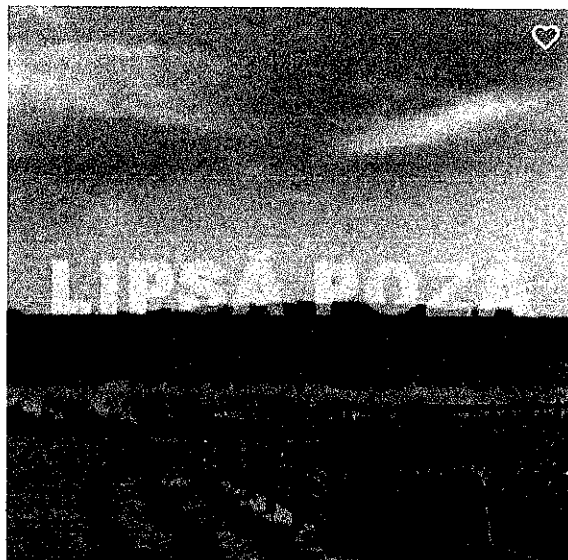
DE INCHIRIAT

ANSAMBLURI

LICITATII ONLINE

UTILE

Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare in Suceava / George Enescu



★★★★★
95.000 €

Se vede și în altă ofertă

Teren - G. Enescu, 1400 m2

George Enescu

[SOLICITA VIZIONARE](#)



Teren - G. Enescu, 1400 m2

ID: CI-1539

[George Enescu](#)

- **Suprafață** 1.400 mp
- **Preț / MP** 67 €

Caracteristici

- **Tip:** Plan, periferic George Enescu

[Compara](#) [Cere Detalii](#)

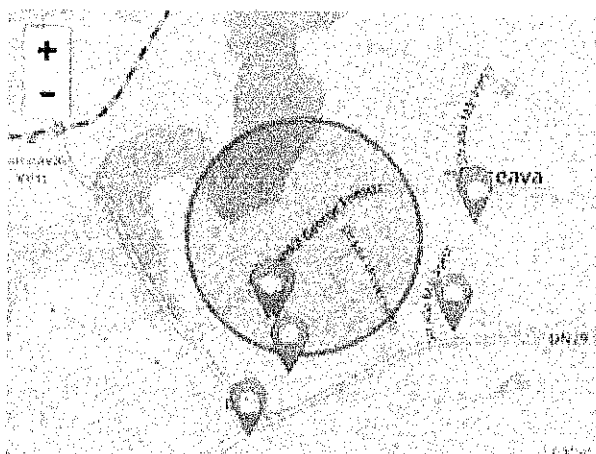
Publicat acum 3 luni

Prima Imobiliare

Descriere

Amplasare: Intravilan, Categorie: Curti-constructii

Localizare pe hartă



ATM

Atm (371 M)

HOSPITAL

Spitalul Judetean "Sfântul Ioan Cal Nou" Suceava

FUEL

OMV (894 M)

DOCTORS

Policlina (759 M)

SCHOOL

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/suceava/teren-g-enescu-1400-m2-822215>

FISA TEREN:

Data raport: 08.09.2020	
Curs BNR 1Euro = 4.85	
Fisa Teren	Sursa: Voluntarul (Declarație)
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, cart. George Enescu, b-dul George Enescu, nr. 19, bloc T48
Localizare (Cartier/Zona):	Median George Enescu zona Curcubeul
Acces:	indirect
Suprafata (mp):	3
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren liber
Certificat de urbanism	Da



PREZENTARE COMPARABILE:

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Tipul	Oferta A	Oferta B	Oferta C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://comparii imobiliare.ro	https://comparii imobiliare.ro	https://comparii imobiliare.ro
Pret de oferta/vanzare €		80,000	20,000	95,000
Pret de oferta/vanzare €/mp		160.00	132.45	67.86
Suprafata teren mp		500	151	1,400
Localizare (Cartier/Zona):	Medlan George Enescu zona Curcubeul	Medlan G. Enescu, zona Spital	Medlan Suceava, zona George Enescu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom
Acces:	indirect	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatia/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):	3	500	151	1,400
Front stradal:	fara	20 m	10 m	20 m
Raport laturi:	0.00	1.25	1.51	3.50
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENTE DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	3		500	151	1,400
Pret oferta/vanzare €/mp			160.00	132.45	67.86
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-15%	-5%
	Abs		-32	-20	-3
Pret ajustat €			128	113	64
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, premiu	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-13	-11	-6
Pret ajustat €			115	101	58
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			115	101	58
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			115	101	58
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			115	101	58
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%



	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		115	101	58
Localizare (Cartier/Zona):	Median George Enescu zona Curcubeul	Median G. Enescu, zona Spital	Median Suceava, zona George Enescu	Periferic G. Enescu, zona Cartodrom
Ajustari	%	0%	0%	10%
Acces:	Indirect	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustari	%	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
Ajustari	%	0%	0%	0%
Suprafata (mp):	3	500	151	1,400
Ajustari	%	-10%	-5%	-20%
Front stradal:	fara	20	10	20
Raport laturi:	0.00	1.25	1.51	3.50
Ajustari	%	-5%	-5%	-10%
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
Alte elemente	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustari	%	0%	0%	0%
Pret ajustat €		115	101	58
Ajustare totală netă €		-42	-32	-24
Ajustare totală netă (%)		-33%	-29%	-37%
Ajustare totală brută €		42	32	35
Ajustare totală brută (%)		32.50%	28.62%	55.00%
Numar ajustari		4	4	5
Valoare estimata (€)	240.00			
Valoare estimata (€/mp)	80.00			
Valoare estimata (€/m ²)	1.200.00			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B