



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii apartamentului nr.1 situat în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F cu un windfang

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 29589 din 29.07.2020 și raportul de specialitate înregistrat la nr. 29590 din 29.07.2020 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară ;

Potrivit HCL nr. 126 din 27.05.2020 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 apartamentului nr.1 situat în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F cu un windfang;

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:

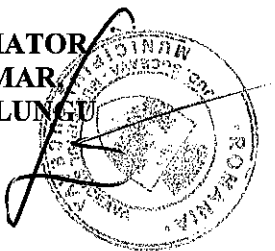
Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 11 mp, identic cu p.c. nr.53492, situat în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F , în vederea extinderii apartamentului nr.1 cu un windfang.

Art. 2. Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 500 de euro, respectiv 2400 lei, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

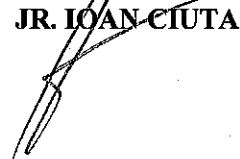
Art. 3. Concesionarea se acordă pe o perioadă de 49 de ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune.

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



Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elișabeta Văideanu





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 ~~2738~~ din 29.09.2020

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 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 in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat.

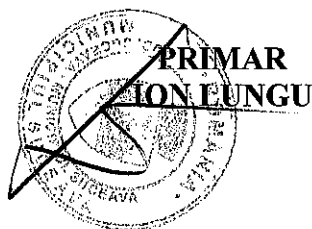
(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobarii Consiliului Local al municipiului Suceava.

(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. 126 din 27.05.2020 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 apartamentului nr.1 situat în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F cu un windfang, 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 500 euro respectiv 2400 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 11 mp (p.c. 53492) situată în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F , 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

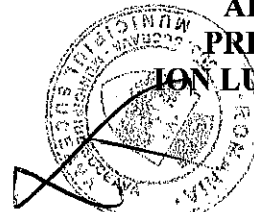
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 29/190 din 29.09.2020

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 126 din 27.05.2020 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 apartamentului nr.1 situat în Suceava, str.Tineretului nr.3, bl.38, sc.F cu un windfang, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 500 euro respectiv 2400 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 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, 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 , cart. Burdujeni, str. Tineretului, nr. 3, bloc 38, scara A,
apt. 1, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 26 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

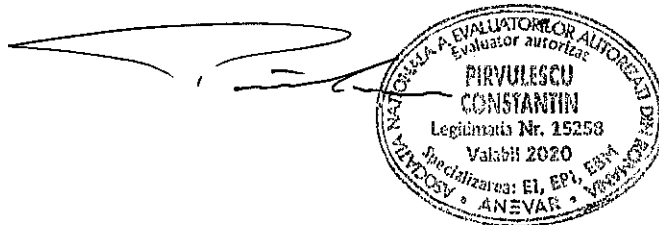
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 11 mp.) la data de 26.09.2020 pentru un curs BNR de 4,875 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile 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 , cart. Burdujeni, str. Tineretului, nr. 3, bloc 38, scara A, apt. 1, jud. Suceava	Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 11 mp. (Nr. cadastral parcela 53492/UAT Suceava)	2.400	500

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.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 11 mp. (suprafata masurata, 12 mp. din acte) amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Tineretului, nr. 3, bloc 38, scara A, apt. 1, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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 ANEVAR 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 ANEVAR editia 2020, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizari specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinătoare:

Valoarea echitabilă 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).

6. Data evaluării

26.09.2020

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, efectuată în data de 25.09.2020 de către evaluator Constantin Pîrvulescu, în prezența reprezentantului concesionarului.

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 prezența lucrare.

8. 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 –ANEVAR editia 2020;
 - 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 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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. 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.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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 elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

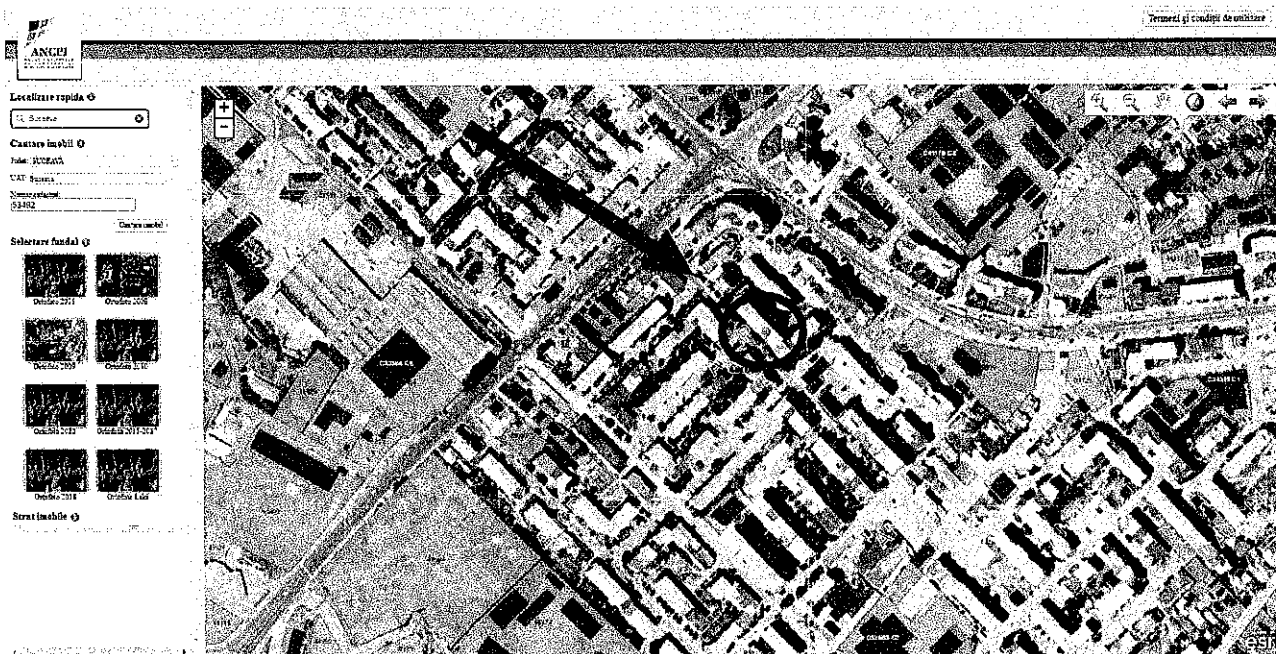
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii (teren aferent extinderii apartamentului nr. 1 cu un Windfang).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 16697 din 29.03.2019, CF nr. 53492/UAT Suceava;
 - Certificat de Urbanism nr. 240/07.03.2018;
 - 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 (teren aferent constructiei unui windfang).

2. Analiza locatiei



2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Tineretului, la cca. 200 m. inainte de intersectia cu str. Calea Unirii.

- Strada: Cu acces indirect din str. Tineretului asfaltata, cu doua sens unic de mers care se racordeaza la zona centrala a cartierului Cuza Voda 1 (Complex Orizont), prin str. Calea Unirii.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Orizont si Piata Agroalimentara).

2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte si locuinte unifamiliale precum si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 11 mp. - teren aferent constructiei unui windfang).
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata (teren viran).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere indirecta la drum de acces (str. Tineretului) – 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 38;
 - La S - domeniu privat primarie
 - La E – indirect str. Tineretului;
 - La V - teren viran.

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 nu era ocupat in de constructii (teren viran - teren aferent constructiei unui windfang).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori 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 – cartier Burdujeni.

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 crestere usoara - 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 30 - 70 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
- ceamai 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 rezidentiala).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia

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

de evaluare

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 să se aplice: 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 ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea 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 A (are cea mai mica ajustare totala bruta = 23,5%).

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

500 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

500 euro

In procesul de analiza se cantaresta 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 cantitarea 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 este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

500 Euro

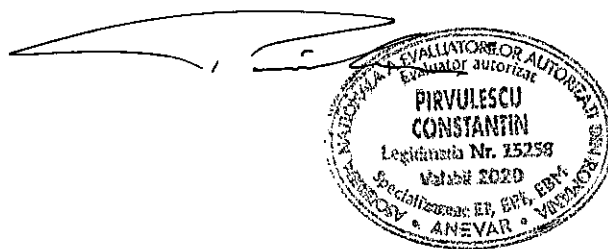
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- 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, neexpose 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 neconcordantele 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 și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.



Anexa 2 – Documente



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRARE

privind concesionarea fără licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava strada Tineretului nr. 3 în vederea extinderii apartamentului nr.1, din bl. 38, sc. F cu un windfang

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrat sub nr. 14515 din 21.05.2020, raportul de specialitate înregistrat la nr. 14516 din 21.05.2020, avizul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor 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,

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 a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor Suceava), teren în suprafață de 11 mp (p.c. nr. 53492) situat în Suceava strada Tineretului nr. 3, în vederea extinderii apartamentului nr. 1 din bl. 38, sc. F cu un windfang.

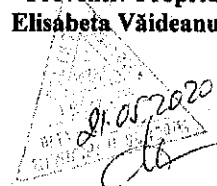
Art. 2. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR
ION LINGU



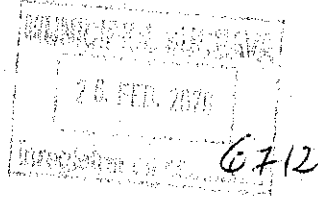
AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Văideanu





C.A.R.PENSIONARI SUCEAVA
STR.Sbl.Alex.lenceanu,nr.5,bl.5,scB,ap 1-2
Tel/fax:0230/523780
NR. 650 / 26.02.2020



Ana Turcoman
Ana Odobocica

Mr. Albansen

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA



Prin prezenta adresa va facem cunoscut ca C.A.R. Pensionari Suceava a
obtinut certificatul de urbanism cu nr.143 / 12.02.2020 in care are dreptul
concesionarii fara licitatie publica a suprafetei de 11 mp teren pentru extinderea
apartamentului nr.1, Bl.38, Sc.F ,Str. Tineretului nr.3 –Burdujeni cu un windfang , pentru
obtinerea autorizatiei de construire.

N. I. Palcu

PRESEDINTE
TELESCU CEZAR





Referat de admitere, cerere nr. 16697 / 29-03-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
Adresa: Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.	16697
Ziua	29
Luna	03
Anul	2019

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL SUCEAVA**
Domiciliul Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **16697** din data **29-03-2019**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:


Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI SUCEAVA cu numărul cadastral

- 1) **53492**, Loc. Suceava, Str **TINERETULUI**, Nr. 3, Jud. Suceava, UAT Suceava, in suprafață măsurată de 11 mp și suprafață din acte 12 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 29-03-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Valentina-Ioana Mardari
 Facsa: 0729/439.629

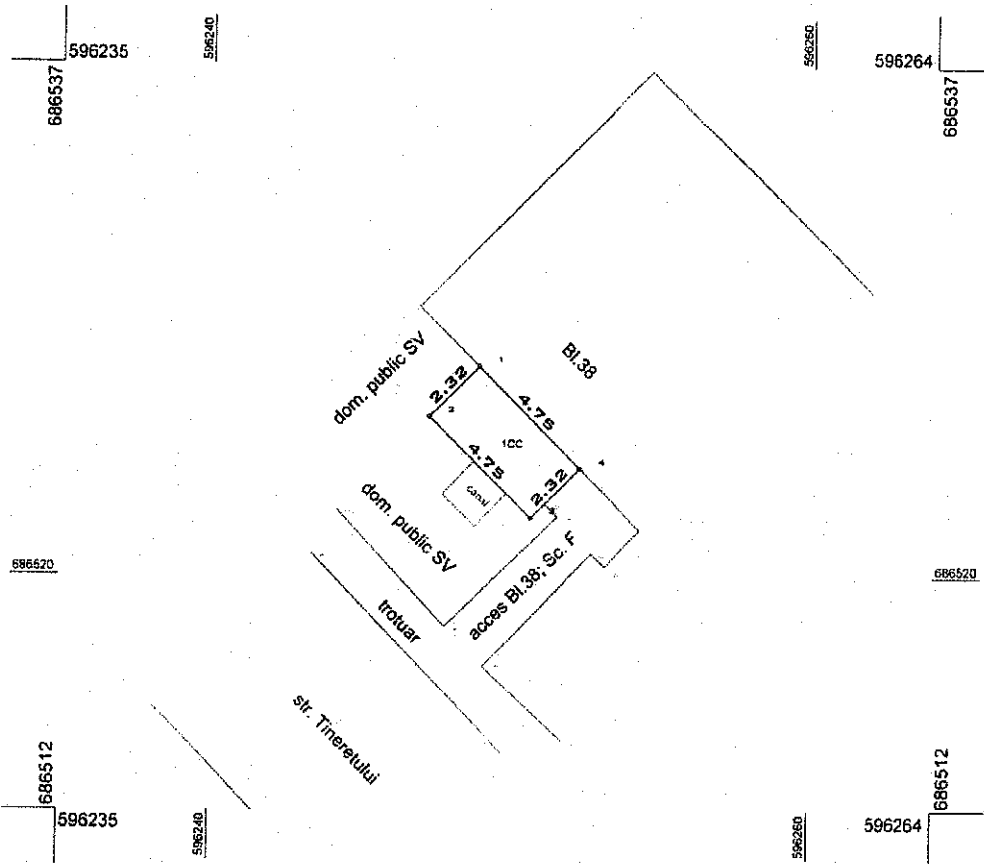




Anexa 1.35 la regular

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
de inregistrare in inventarul bunurilor care apartin domeniului privat UAT Suceava
Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53492J	11	Intravilan Suceava, UAT Suceava, STR Tineretului, nr. 3, Judet SUCEAVA
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Suceava	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	11	imite naturale
TOTAL		11	Nota: Detine cu 1 mp mai putin fata de acte.

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11 mp
Suprafata din act = 12 mp

<p>Executant AIRINEI MARIUS (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila Data: 27.03.2019</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Semnatura si stampila Data: 16.09.2019</p> <p>Stampila BCPI Suceava</p>
--	---

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru mobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topographic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 5937 din 16/02/2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 240 din 7.03.2018

În scopul: drept de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 12 mp teren, pentru extinderea ap. nr. 1 cu un windfang; schimbarea destinației ap. nr. 1, din blocul de locuințe nr. 38, de pe strada Tineretului nr. 3, din spațiu de locuit în sediu CARP și obținere autorizație de construire.

Ca urmare a cererii adresate de CASA DE AJUTOR RECIPROC A PENSIONARILOR
cu sediul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Slt. Alexandru Ienceanu nr. 5 bl. 5 sc. B et. P ap. 1-2
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 5937 din 16/02/2018

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA
municipiul SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Str. Tineretului nr. 3 bl. 38 sc. F
et. P ap. 1 sau identificat prin CF 31644-C1-U33
TOP: 315/6,0 1

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, publicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 12,00 mp, identic cu p.c. nr. 44.65/218, situat în intravilanul Municipiului Suceava, pe strada Tineretului nr.3, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat și este adiacent apartamentului nr. 1, în suprafață de 70.17 mp, identic cu nr. cadastral 315/6,0 1; înscris în C.F. nr. 31644-C1-U33, de la parterul blocului nr. 38, este proprietatea Casei de Ajutor Reciproc al Pensionarilor Suceava, conform contractului de vânzare cumpărare cu plată în rate cu nr. 5391 din 28.09.2017.

2.REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului: bloc de locuințe colective;
Destinația stabilită prin PUG (UTR 8): zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - "L.I." - locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri
Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire

3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava, dreptul de suprafacie pentru suprafata de 12,00 mp teren, in vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un windfang in vederea extinderii apartamentului nr.1 din spatiu de locuit in sediu Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor Suceava.

Anterior supunerii spre aprobare a dreptului de suprafacie, terenul se va inscrie in cartea funciara. Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a intabularii in cartea funciara vor fi suportate de solicitant. Acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituirea sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care dreptul de suprafacie nu va fi aprobat in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului.

Documentatia tehnica necesara obtinerii autorizatiei de construire, va fi intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si va respecta indicatiile expertizei tehnice. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

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

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

drept de suprafacie fără licitație publică a suprafeței de 12 mp teren, pentru extinderea ap. nr. 1 cu un windfang; schimbarea destinației ap. nr. 1, din blocul de locuințe nr. 38, de pe strada Tineretului nr. 3, din spațiul de locuit în sediu CARP și obținere autorizație de construire.

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 : **Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

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:

- Hotărâre de Consiliul Local privind aprobarea dreptul de suprafață fără licitație publică a suprafeței de 12 mp teren în vederea extinderii apartamentului nr. 1 cu un windfang
- Inspectoratul de Stat în Construcții
- expertiza tehnică
- Contract de acordare a dreptului de suprafață

d.4) studii de specialitate:

- Dovada înregistrării proiectului la O.A.R.
- Decizia comitetului executiv al Asociației de proprietari
- Acordul în forma autentică al proprietarilor apartamentelor învecinate pe plan orizontal și vertical, cât și a boxei de la subsolul blocului (în cazul în care există)
- extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi
- plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.I.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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



L.S

SECRETAR,
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6.00 lei, conform Chitanței seria.

din 08.05.2018

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

SEF SERVICIU
Xenia Voda

INTOCMIT,
Hostiuc Ileana

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 07.03.2019 până la data de 07.03.2020

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

PRIMAR,

ION LUMBU

Se ș semnau,
Xenia Vaduș

SECRETAR,

IOANA CRISTEA

ARHITECT ȘEF

Director executiv,

Cereșel - Manuela Bejencu

Autocreat
Schley Anghel / Gabriela

Data prelungirii valabilității: 12.02.2019

Achitat taxa de: 3,00 lei, conform chitanței nr. 96040 din 19.03.2019

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

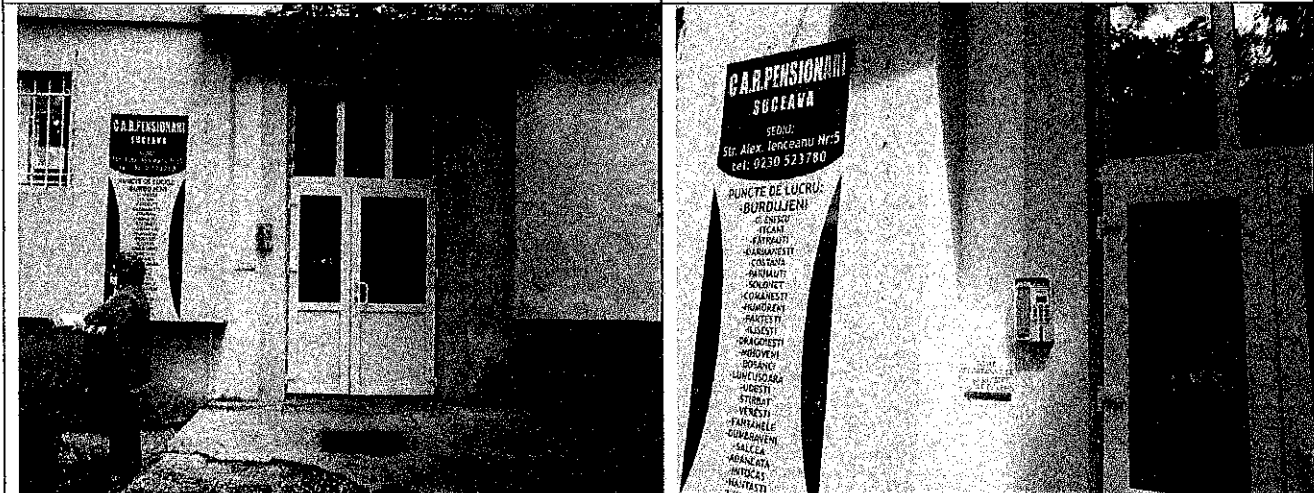
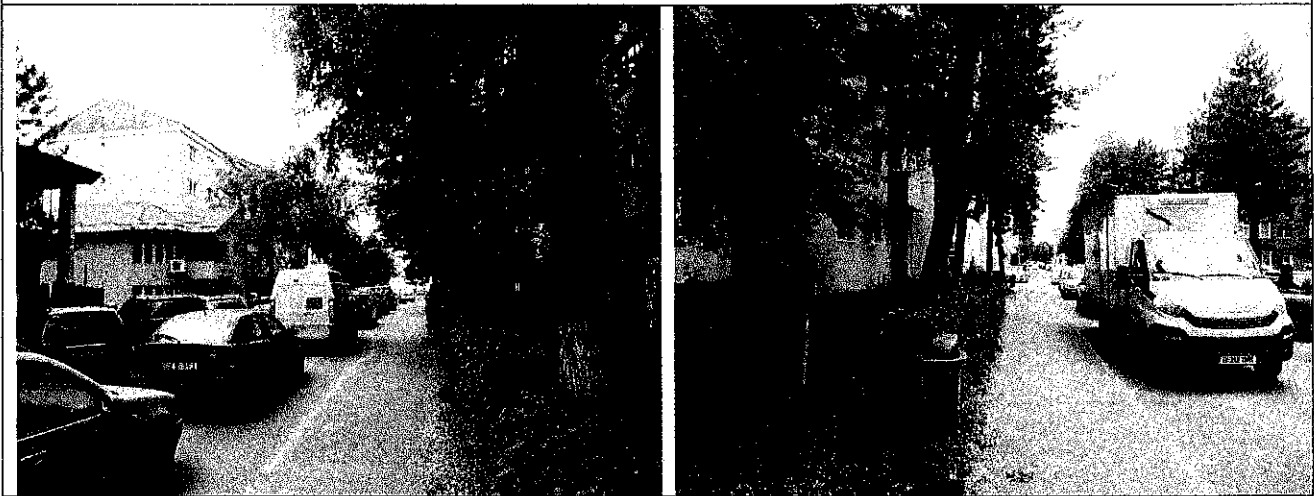
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate





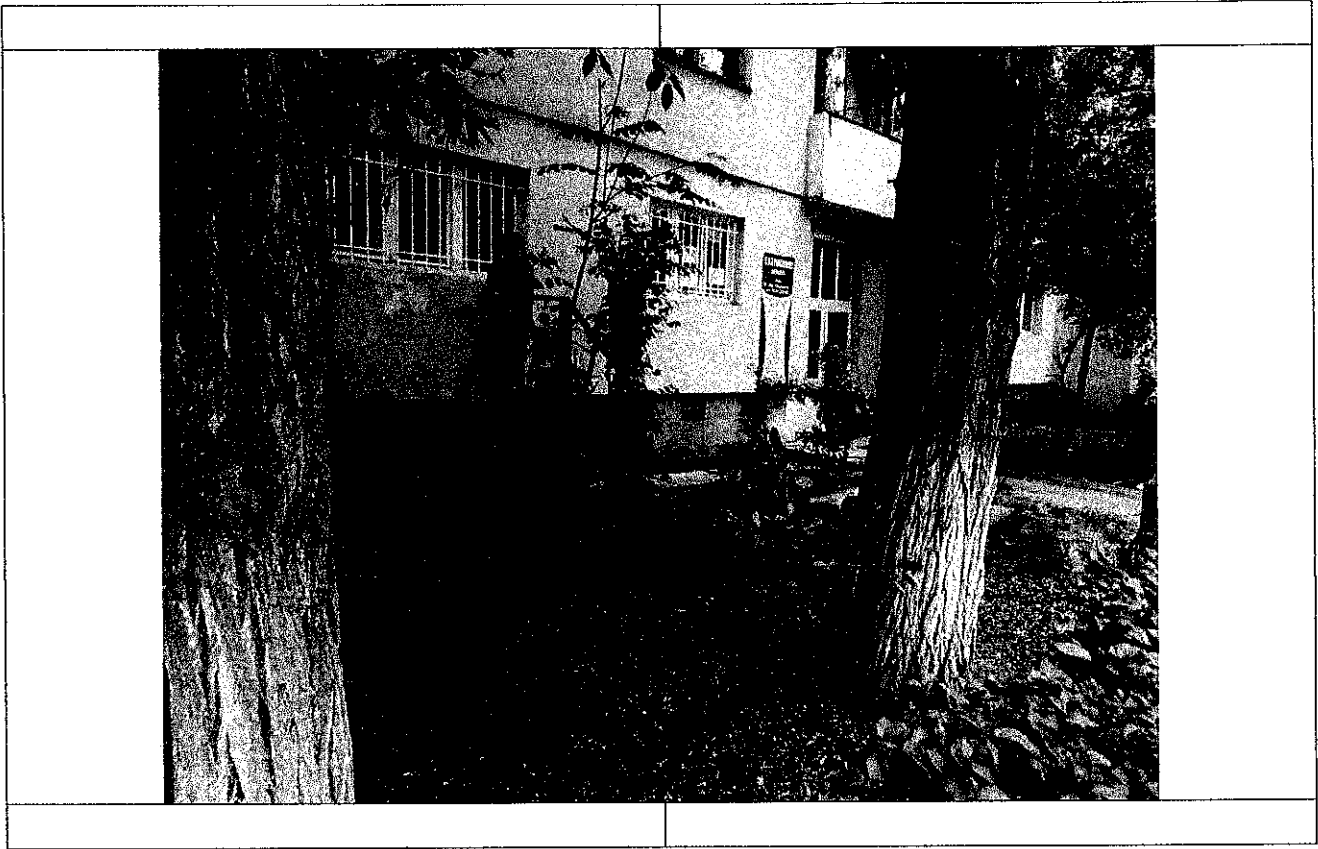
Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE TEREN





Anexa 4 – Comparabile teren Burdujeni

Comparabila A



Teren de vânzare cu 75 mp

Suceava Suceava Evaluare TEREN DE VANZARE 75 mp

Proprietate verificată

5.000 €

15 zile în urmă

Salvează Distribuie

paraschiva

0753 | vezi numărul >

Chat WhatsApp >

TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 66,67 €

Suprafata 75 m²

Comision Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

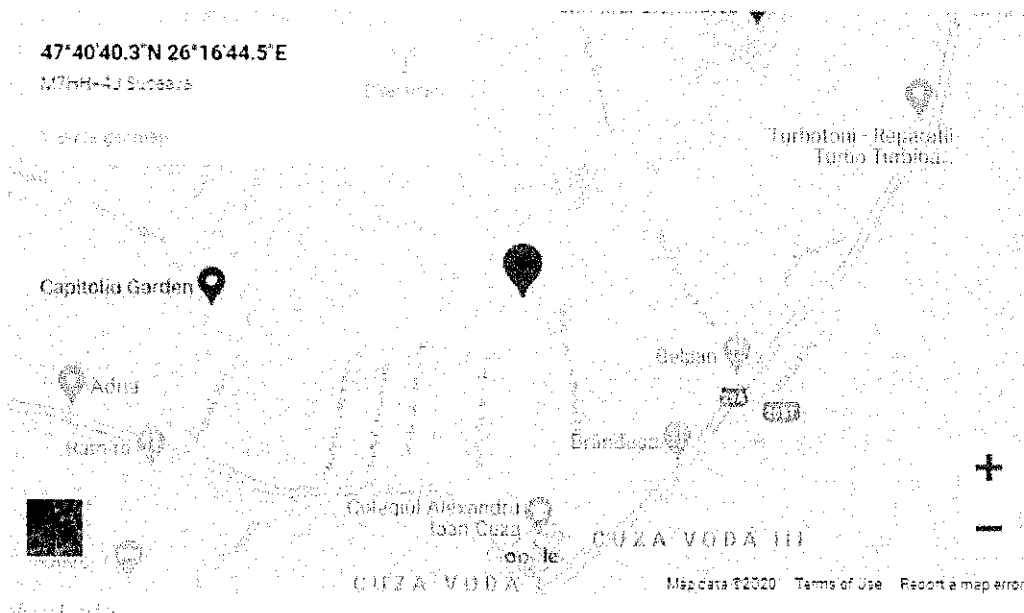
Etaj

Nespecificat

Descriere

Vand teren 75 mp

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-teren-vanzare-burdujeni-31781774>

Comparabila B

Teren intravilan 800mp si 5000mp burdujeni

30 EUR / m²

Suceava, Suceava [Vezi pe harta](#)

Valabil din 24.06.2020 12:32:15

Descriere

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, suprafata de 800 metrii patrati, intre case. - 30 euro mp

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, (Str. Capitan Andrei) suprafata 5000 metrii patrati - deschidere 50 m la drum, toate utilitatile, zona deosebita la 2 km de Mall. Ideal pentru constructii case, depozite, activitati de productie. Se poate vinde si parcelat.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-800mp-si-5000mp-burdujeni/00egfe15h1hi7fe5e04iqi32eq7e0i57.html>

Comparabila C


[Anteriorul](#) / [Urmatorul](#)

VANZARE

Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp

22.999 EUR

ID 1410740

Terenuri| 678 m²
 Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

Burdujeni

Suprafata teren
 678 m²

Tip teren
Construibil

Clasificare teren
Intravilan

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

pret fix.

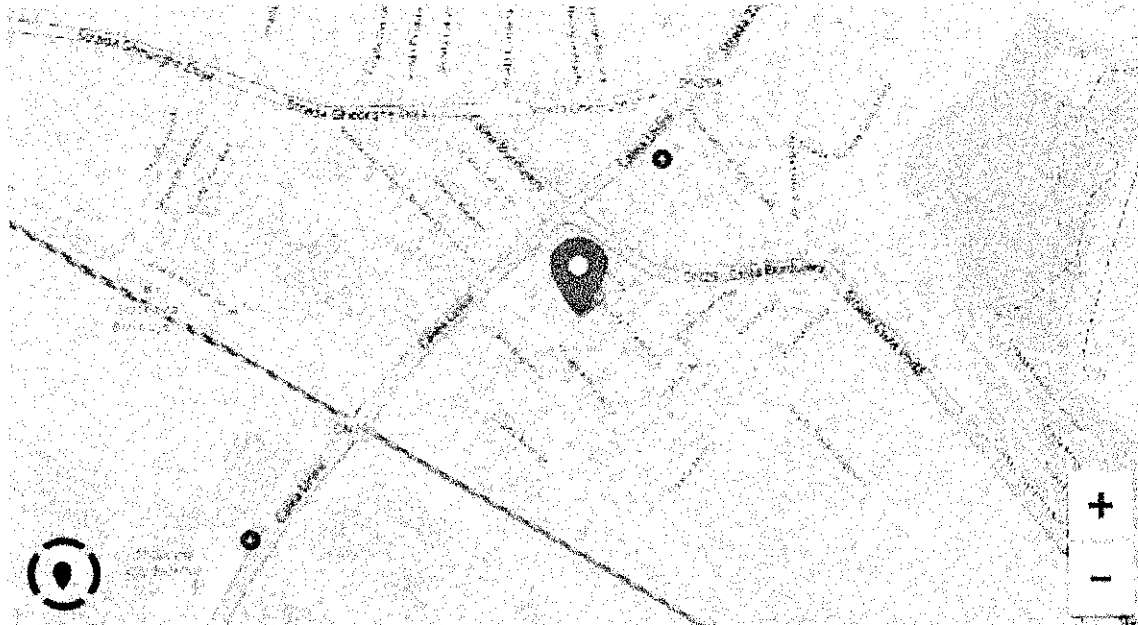
Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.



Terenul este ideal constructii casa individuala, dublex, triplex, sau minibloc apartamente, fiind dreptunghiular avand aprox. 18m latime si aproape 40m lungime.

*suprafata teren 678mp + acces din Gh. Doja aprox 130mp.

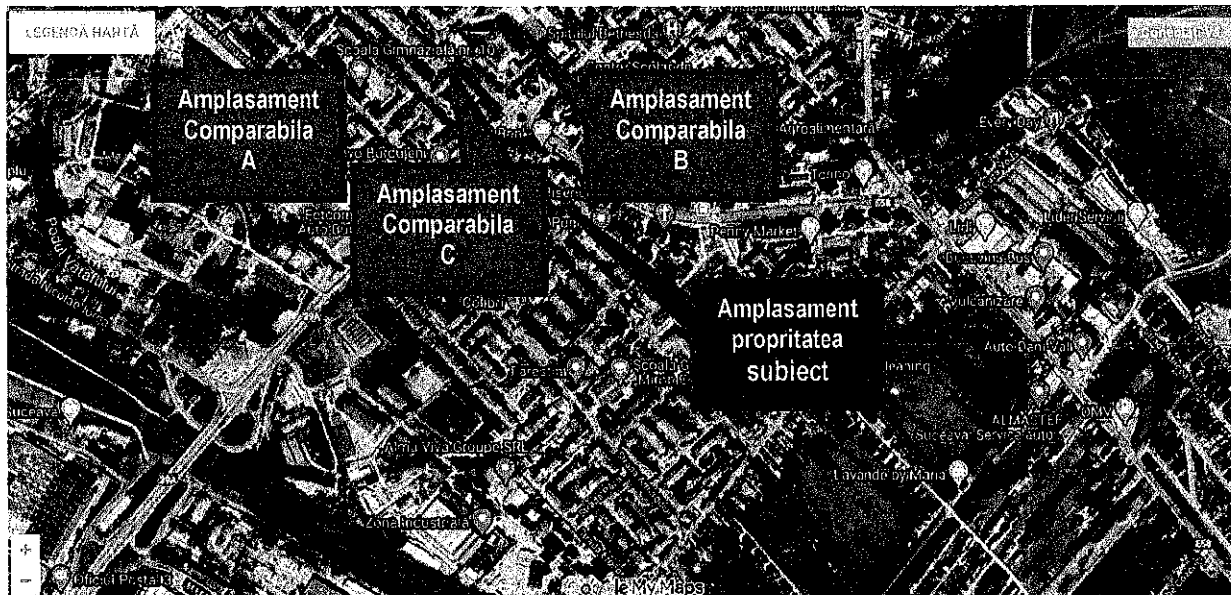
*terenul nu are front direct la Ghe Doja, este la aprox. 50-100m de strada, fiind avantajos ,fara zgomot stradal dar foarte aproape de strada!



<https://homezz.ro/teren-pt-casa-dublex-burdujeni-678mp-1410740.html>

FISA TEREN

Data raport: 26.09.2020	
Curs BNR 1Euro = 4.875	
Fisa teren	
CUI: 35893161	
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Tineretului, nr. 3, Bloc 38, Scara F, apt. 1
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces:	indirect la strada asfaltata
Suprafata (mp):	11
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	n/a
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	da

PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:

Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

Elemente de comparatie	Subiect	C	B	A
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.imoradar24.ro	www.romimo.ro	www.publi24.ro
Preț de oferta/vanzare €		5,000	24,000	23,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		66.67	30.00	34.00
Suprafata teren mp		75	800	678
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Acces:	indirect la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	11	75	800	678
Front stradal:	fara	6 m	20 m	18 m
Raport laturi:	n/a	2.08	2.00	2.09
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren viran	fara	fara	fara



ELEMENTUL DE COMPARARE		Subiectul	PROPRIETĂŢILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	11		75	800	678
Pret oferta/vanzare €/mp			67	30	34.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-20%	-10%	-10%
	Abs		-13	-3	-3
Pret ajustat €			53	27	31
Drepturi de proprietate transmise		Grevat, preemtiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-5	-3	-3
Pret ajustat €			48	24	28
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			48	24	28
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			48	24	28
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			48	24	28
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			48	24	28
Localizare (Cartier/Zona):		Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Ajustari	%		0%	10%	0%
	Abs		0	2.43	0
Acces:		indirect la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-2	-1	-1
Destinatie/Utilizare:		intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Ajustari	%		0%	0%	0%
	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
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	11		75	800	678



	%	-5%	-20%	-15%
Ajustari	Abs	-2	-5	-4
Front stradal:	fara	6	20	18
Raport laturi:	n/a	2.08	2.00	2.09
	%	5%	5%	5%
Ajustari	Abs	2	1	1
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren viran	fara	fara	fara
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		4560	21437	28441
Ajustare totală netă €		-8	-5	-7
Ajustare totală netă (%)		-15%	-19%	-24%
Ajustare totală brută €		13	12	10
Ajustare totală brută (%)		23.50%	46.00%	32.50%
Numar ajustari		4	5	4
Valoare estimata (€)		500		
Valoare estimata (€/m ²)		4560		
Valoare estimata (€/m ²)		2400		
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila				A