



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 aprobarea redevenței datorate pentru concesionarea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str.Curtea Domnească nr.9

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 2398 din 20.01.2023 și raportul de specialitate înregistrat sub nr. 2399 din 20.01.2023 precum și avizul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară ;

Potrivit HCL nr. 430 din 15.12.2022 prin care s-a aprobat prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str.Curtea Domnească nr.9;

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 3,77 mp, situat în Suceava, str. Curtea Domnească nr.9.

Art. 2. Se aprobă redevența datorată pentru concesionarea suprafeței de teren menționate la Art. 1, la nivelul sumei de 800 de euro, respectiv 4000 lei, cu plata redevenței la data semnării contractului de concesiune.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză

Control Financiar
Preventiv Propriu
Director executiv
Elisabeta Văideanu





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. 2399 din 20.01.2023



**APROB
PRIMAR
ION LUNGU**

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 430 din 15.12.2022 s-a aprobat prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Curtea Domnească nr. 9, 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 redevenței datorate.

În baza acestui raport s-a stabilit redevența la nivelul sumei de 800 euro respectiv 4000 lei pentru parcela de teren în suprafață de 3,77 mp situată în Suceava, str. Curtea Domnească nr. 9, iar plata redevenței se va efectua 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 concesiunea 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 concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către 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 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, str. Curtea Domneasca, nr. 9, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 16 Ianuarie 2023

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



- Ianuarie 2023 -

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 Biroului 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 3,77 mp.) la data de 16.01.2023 pentru un curs BNR de 4,9405 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, str. Curtea Domneasca, nr. 9, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafață de 3,77 mp., Nr. cadastral parcela 4042 /UAT Suceava		4.000	800

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri (comparații directe de piață);
- 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. 1A, 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 **CONCESIONARII**.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 3,77 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, central, str. Curtea Domneasca, nr. 9, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor **editia 2022**, 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.”*

6. Data evaluarii

16.01.2023

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 16.01.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.
Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *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.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

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

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 editia 2022

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 Tiriace 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.

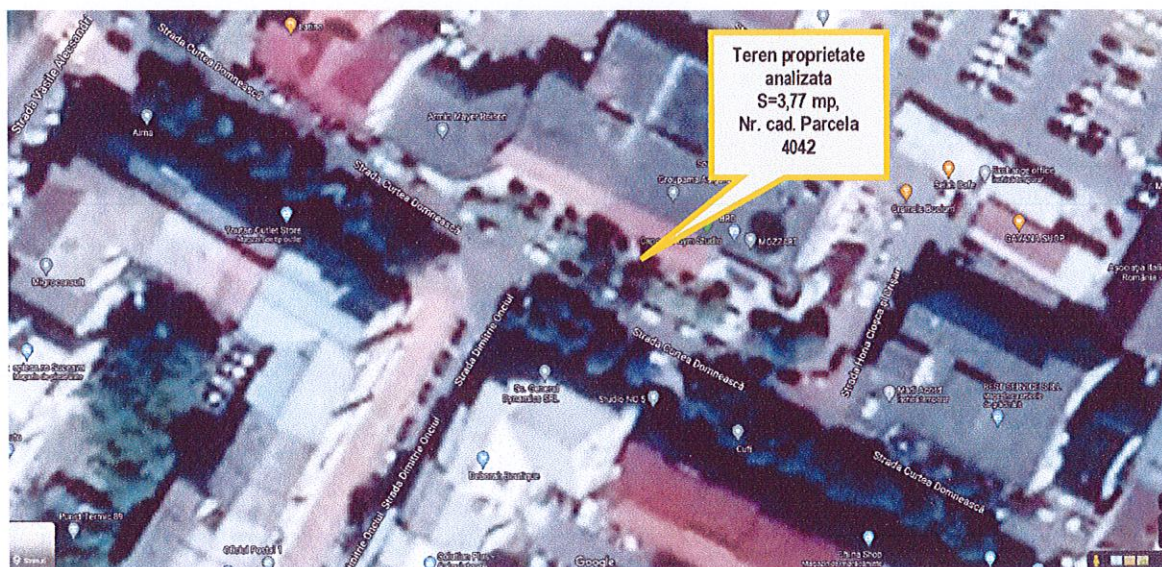
Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita 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 avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Contract de concesiune nr. 65/25658 din 03.11.1997;
 - Fisa corpului de proprietate;
 - Autorizatie de construire nr. 402/14.11.1992.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (spatiu comercial).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Curtea Domneasca, la nr. 9 - asfaltata, cu un sens de mers care se racordeaza in cca. 50 m. la str. Vasile Alexandri.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Mixta, Rezidentiala, comerciala/afaceri si Institutii publice, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale/blocuri de apartamente si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 3,77 mp.) pe care este edificat un spatiu comercial.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces – cu acces de pe trotuar.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: bransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – Proprietate privata;
 - La V - drum str. Curtea Domneasca.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era neamenajat (construit – pe teren este edificata o locuinta cu anexe). 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 semicentrala a mun. Suceava – zona central- fost “Restaurant Select” unde se afla edificat spatial comercial.

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 periferica 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 15 - 26 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren central Suceava						
Sursa	Localizare	Pret (eur)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti	350000	1760	Apa, Curent electric, Canalizare	35	198.86
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centrala-IDptqq.html	Intravilan Suceava, zona centrala	180000	613	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	20	293.64
https://lajumate.ro/teren-1441mp-suceava-strada-petru-ares-14271229.html	Intravilan Suceava, central zona Pasapoarte	340000	1441	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	28	235.95
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.html#45df5dda91	Intravilan Suceava, zona centru, Tudor Stefanelli	83000	804	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze	24	103.23
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f2	Intravilan Suceava, ultracentral Piata Mare	19700	160	Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze	15	123.13
https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-policlinica-642969	Intravilan Suceava, zona Areni, statia Policlinica	120000	1000	Curent electric, Apa, Canalizare, Gaze	20	120.00
					Media	179
					Minim	103.23
					Maxim	293.64

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 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca



tendinta de crestere a pietei 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 redusa.

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 comerciala).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

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

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

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

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

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 tranzacțiile/ofertele 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 în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabilelor.

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 23,5%).

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

800 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata

800 euro

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

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

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de terenuri 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:

800 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Opinia evaluatorului

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

**Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu**



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, 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 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 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, primsv@primariasv.ro
 Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

HOTĂRĂRE

privind prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Curtea Domneasca nr. 9

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 46.128 din 08.12.2022, raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 46.129 din 08.12.2022, avizul comisiei economico – financiare, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

Potrivit HCL nr. 130/1997 privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren în suprafață de 3,77 mp teren, situat în Suceava, strada Curtea Domneasca nr.9, în vederea realizării extinderii și modernizării spațiului comercial existent;

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 42433 din 09.11.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit.g, art. 140, alin.1), art. 196 și art.306 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, teren în suprafață de 3,77 mp, situat în Suceava, str. Curtea Domneasca nr.9, până la 49 ani, respectiv până la data de 3.11.2046.

(2) Redevența datorată va fi stabilită ulterior în baza unui raport de evaluare și va fi supus aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PĂSTRĂV BOGDAN GEORGE

CONTRASĂMINEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 430 din 15 decembrie 2022

Nr. HCL	Nr. consilieri în funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. consilieri care NU și-au exercitat dreptul de vot	Nr. voturi PENTRU	Nr. voturi ÎMPOTRIVĂ	Nr. voturi ABȚINERE
430	23	22	--	22	--	--



DR. PARIMONIU

SC FREDO COM SRL
str Vasile Alecsandri nr. 10 bl 9 sc E Suceava
Nr.Reg. Com J33/14/1993
CUI 2692919
TEL 0749917285
NR 11/09.10.2022



D-na Juncuș
D-na Adochiu
Chia

Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Vă rugăm a ne prelungi **CONTRACTUL DE CONCESIUNE nr 65/25658/03,11,1997** pentru o perioadă de încă 25 ani, începând cu data de 14,11,1997. Data autorizației de construire 402/14,11,1997 ce privește extinderea unui mic spațiu comercial cu suprafața de încă 3,77 mp aflat pe str Curtea Domnească nr 9 Suceava.

Menționăm că nu s-a întocmit proces verbal de predare-primire a terenului în suprafață de 3,77 mp și propunem ca durata să înceapă cu 14,11,1997(data autorizației de construire)

Anexăm următoarele documente

- 1, Contract de concesiune nr 65/25658/03,11,1997
- 2, Autorizație de construire 402/14,11,1997

Asociat unic
Pintilie Pavel



NR: 42433
Data: 09/11/2022
CO: 2079E

MUNICIPIUL SUCEAVA

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 65/25.6.2012 din 31.11.1997**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre **Primaria Municipiului Suceava**, reprezentata prin Constantin Sofroni - primar si ec. Vascovici Ioan - director economic, in calitate de concedent, pe de o parte
si **S.C."FREDO COM'S.R.L.**, reprezentata prin Pintilie Paul Emanuel, asociat unic, in calitate de concesionar pe de alta parte, in temeiul Legii nr.50/1991 si a Hotararii Consiliului Local al municipiului Suceava nr.130/1997 s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 -Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune fara licitatie a terenului situat in **Suceava, str. Curtea Domneasca nr. 9** in suprafata de **3,77 mp**, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art.2 -Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent catre concesionar, pe baza de proces verbal de predare-primire, in vederea realizarii extinderii si modernizarii spatiului comercial existent, conform caietului de sarcini si proiectului prezentat de concesionar si aprobat de concedent.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 -Durata concesiunii este de 25 ani, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art.4 -Concedentul va comunica in scris concesionarului cu doi ani inainte de incetarea contractului, punctul sau de vedere asupra incetarii acestuia.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.5 -Pretul concesiunii este de **3800000 lei** suma ce va fi achitata integral la data eliberarii contractului.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.6 -Suma prevazuta la art. 5 se va plati la casieria Primariei Suceava.

1



VI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.7 -Concesiunea poate înceta prin:

1. Expirarea duratei
2. Rascumparare
3. Retrageri

1. INCETAREA CONCESIUNII PRIN EXPIRAREA DURATEI

La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligatia sa predea bunul ce a facut obiectul contractului si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si liber de orice sarcini.

Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare a municipiului Suceava dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat.

Eventualele materiale aprovizionate ca mobilier, instalatiile ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri se vor prelua de catre concedent pe baza de contract la data expirarii concesiunii.

2. INCETAREA CONCESIUNII PRIN RASCUMPARARE

Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adeevata si efectiva.

Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin Hotarari ale Guvernului.

Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza sa se adreseze instantei de judecata.

3. INCETAREA CONCESIUNII PRIN RETRAGERE

Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitie, in termen de 1 an de la data concesiunii.

Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea clauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de pîn drept dupa expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.



Art.8 -In cazul in care concesionarul nu a inceput executarea lucrarilor in termen de 1 an de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din partea concesionarului.

Art.9 -In cazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la art.7 si 8,concesionarul are urmatoarele obligatii :

- sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat ;

-sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatii fata de terti , sau dobandeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care concedentul se va substitui concesionarului in toate drepturile prevazute ;

- sa prezinte concedentului toate actele in curs de executare, pentru care acesta sa-si poata exercita optiunea ;

- sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice, in legatura cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin concedent, in cazul in care acesta va hotara astfel, cand incetarea concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 -Concedentul are urmatoarele obligatii:

-sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;

-sa umareasca prin imputernicitii sai mersul lucrarilor de constructii la obiectivul realizat pe terenul concesionat, calitatea lucrarilor, stabilitatea lucrarilor, incadarea in termenul de punere in functiune, precum si respectarea celorlalte cauze contractuale;

-sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare in cazul in care nu incepe executia in termen de 1 an de zile de la data predarii primirii terenului, nu se respecta termenul de punere in functiune sau nu se respecta prevederile din oferta.

Art.11 -Concesionarul are urmatoarele obligatii:

-sa respecte intocmai prevederile din oferta care a stat la baza incheierii contractului de concesiune;

-sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire precum si a avizelor si acordurilor prevazute de Legea nr.50/1991,

-sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune;

Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata, nu reprezinta solutii aprobate.

-sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si obtina acordul cãdinatorilor.



Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect, alimentare cu apa, sursa de incalzire, etc, se executa pe cheltuiala concesiionarului.

-sa respecte toate obligatiile prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

-sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;

-sa prevada in actele juridice pe care le incheie cu terti o clauza speciala prin care, la incetarea in orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesiionarului.

Art.12 -Forța majoră exonerează partile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică partile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de către organele competente, în prezența părților.

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

Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatăată de comisia legal constituită, partile vor conveni asupra continuității sau încetării contractului.

VIII. LITIGII

Art.13 -Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa de către instanțele de drept comun.

Art.14 -Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.15 -Se vor nominaliza mai jos cu ocazia perfectării contractului

X. DISPOZITII FINALE

Art.16 -Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

Art.17 -Caietul de sarcini si procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.

Art.18 -Orice modificare adusa prezentului contract de catre una din parti, fara stirea si acordul celeilalte parti conduce la anularea de drept a contractului.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat in Suceava, str. Curtea Domneasca nr.9, in suprafata de 3,77 mp s-a incheiat in 3 exemplare cate unul pentru fiecare parte si un exemplar pentru organul de control.

DATA 31.10.1997

CONCEDENT

ap
PRIMAR
CONSTANTIN SOFRONI

DIRECTOR ECONOMIC
VASCEMI IOAN

VIZA CONTROL PREVENTIV

VIZA OFICIU JURIDIC

Am

CONCESIONAR

PINTILIE PAUL EMANUEL





ROMANIA
PREFECTURA JUDEȚULUI SUCEAVA
PRIMĂRIA SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 602 din 14 XI 1992

Cu urmare a cererii adresate de S.O. "PREDCON" SRL
prin administrator Pințilio Paul Emanuel

cu domiciliul în județul Suceava orașul Suceava localitatea Suceava
sediu comună

cod poștal 5800 strada Vasile Alecuandri nr. 10 bloc 9 sc. E etaj II ap. 4
înregistrată la nr. 25692 din 4 nov. 1997

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE modernizare și extindere spațiu comercial
cu dimensiuni în plan de 0,9 x 4 m. Modernizarea constă în schimbarea

aspectului interior și exterior prin înlocuiri cu tâmplărie din alu-
miniu, placaj de parocel și marmură, tavan decorativ iar finisajele
exterioare identice cu cele ale fațadei de la magazinul Antilopa

ÎN VALOARE DE 5.885.000 LEI

pe terenul situat în orașul Suceava localitatea Suceava cod poștal 5800
comună

strada Curtea Domnească nr. 9

Nr. însc. cadastru 12099 Nr. topografic al parcelei 4042
Carte Funciară

în următoarele condiții: - respectarea proiectului vizat spre neschimbare -
- extinderea de încălțite spațiului concesionat
- delimitarea la fațada principală a magazinului Antilopa

Proiectul lucrărilor nr. EC PROTONIC a fost elaborat de
cu sediul în județul Suceava localitatea Suceava
nr. 22

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 luni.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din pre-
zenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări con-
form prevederilor Legii

PRIMAR
SECRETAR
PRIMĂRIA SUCEAVA

SECRETAR
ARHITECT ȘEF
(Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului)

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

SCARA : 1:5000

SUCEAVA

L-35-17-B-a-1-I

Proprietar: SC Fredo Cam SRL

Bun Imobil nr.: 2719/X /q



Anexa 3



COM. CAD. SUCEAVA
CORP TABULAR 14972 12089(individuală) 6154(colectivă)
PLANȘA C.ADASTRALĂ NR. 6 PLAN RF 5576-1997 5626-1997 17/2002
PARCELA NR.2719/II 2719/IX 4042

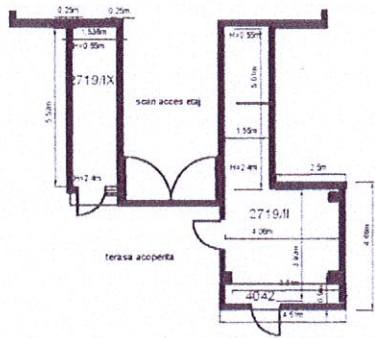
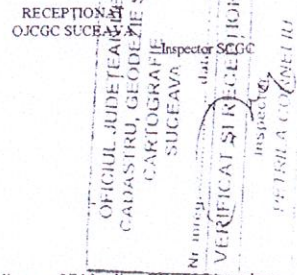
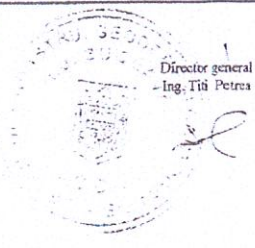
JUDEȚUL SUCEAVA
UTA SUCEAVA
SIRUTA 146272
TRAPEZ L-35-17-B-a-1-1

RELEVU SPAȚIU COMERCIAL „CHIOȘC EXTINS ȘI MODERNIZAT”

situat în mun. Suceava str. Curtea Domnească nr.9
PROPRIETAR: SC FREDO COM SRL SUCEAVA – sediul: mun. Suceava str. Vasile Alecsandri nr.10 bl.9 sc.E ap.1

SCARA: 1:200

Proces verbal de recepție nr. 1814 din 3.07.2003



NOTA 1:

pe o parte a parc. de clădire nr.2719 din CF 6154 cota com.cad.Suceava, pe care se află blocul de locuințe cu spații comerciale la parter și etajul I, situat în mun.Suceava str.Curtea Domnească nr.9, funcționează imobilele spațiile comerciale denumite: "chioșc modernizat" numerotat cu 2719/II, compus din încăperea nr.11(parter), în suprafață de 8mp, înscris în CF 12089-individ. și "nișă(stânga)Select" numerotat cu 2719/IX, compus din o încăpere la parter, în suprafață utilă de 8.48mp, înscris în CF 14841-individ., ambele cu proprietar tabular SC FREDO COM SRL Suceava, dobândite prin cumpărare de la SC SELECT SRL și SCAP CETATEA SA Suceava;
parc.de clădire nr.4042 pe care se află "extindere spațiu comercial" teren în suprafață de 3.8mp, este înscrisă în CF 14972 a com.cad.Suceava, cu proprietari tabulari: Statul român asupra terenului și SC FREDO COM SRL asupra construcției și drept de folosință asupra terenului.

NOTA 2:

pe p.c.2719/II "chioșc modernizat" s-a construit o extindere în spațiul rezidual fost "nișa dreapta Restaurant Select" în suprafață utilă de 8.60mp și suprafață construită de 10.55mp, proprietatea SC FREDO COM SRL conform Sentinței nr. 1658 din 04.12.2002 a Tribunalului Suceava.
p.c. 2719/IX "nișă Select" compusă din o încăpere la parter, în suprafață utilă de 8.48mp, suprafață construită de 11.35mp și terenul în cotă indiviză aferent spațiului, reprezentând 5.68mp; p.c. 2719/II compus din încăperea nr.11(parter) și nișă dreapta Select (parter), în suprafață utilă de 20.78mp, suprafață construită de 24.25mp și terenul în cotă indiviză aferent spațiului reprezentând 12.13mp; sunt proprietatea SC FREDO COM SRL, conform Sentinței nr.1658 din 04.12.2002 a Tribunalului Suceava-secția comercială și contencios administrativ și Deciziei nr.170/27.03.2003 a Curții de Apel Suceava prin care se constată că SC FREDO COM SRL Suceava este proprietara suprafeței construite de 35,6mp, respectiv chioșc modernizat, nișă dreapta, nișă stânga și a terenului aferent de 17,81mp.

SITUAȚIA

STARE VECHЕ					STARE NOUĂ										
Nr CF	Nr. parcela	Cat fol	Suprafata			Nr. parcela	NUMELE PROPRIETARULUI	Cat Fol	Suprafata			TOTAL			
			Ha	Ari	Mp				Ha	Ari	Mp	Ha	Ari	Mp	
14972	4042	cl	00	00	03,8	4042	SC FREDO COM SRL (pt.constr.)	C	00	00	03,8				3,8
12089	2719/II	cl	00	00	8,00		STATUL ROMÂN (pt.teren)								
14841	2719/IX	cl	00	00	8,48	2719/II	SC FREDO COM SRL	C			12,42				17,8
						2719/IX	SC FREDO COM SRL	C			5,68				17,8

Localitatea Suceava, la 03.06.2003

Intocmit:



Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





Anexa 5 – Comparabile teren Centru

Comparabila A

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava ID:5B9B data: 26-04-2021

Centru

350 000 €
199 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1760 mp
- » front stradal 35 m

UTILITATI

- » apa
- » canalizare
- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren in zona bisericii Mirauti, deschidere mare, liber de constructii. Utilitati: apa si curentul trase pe teren, gazul este vis a vis, canalizare. Autorizatie de constructie, certificat urbanism. Intabulat. Ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar.

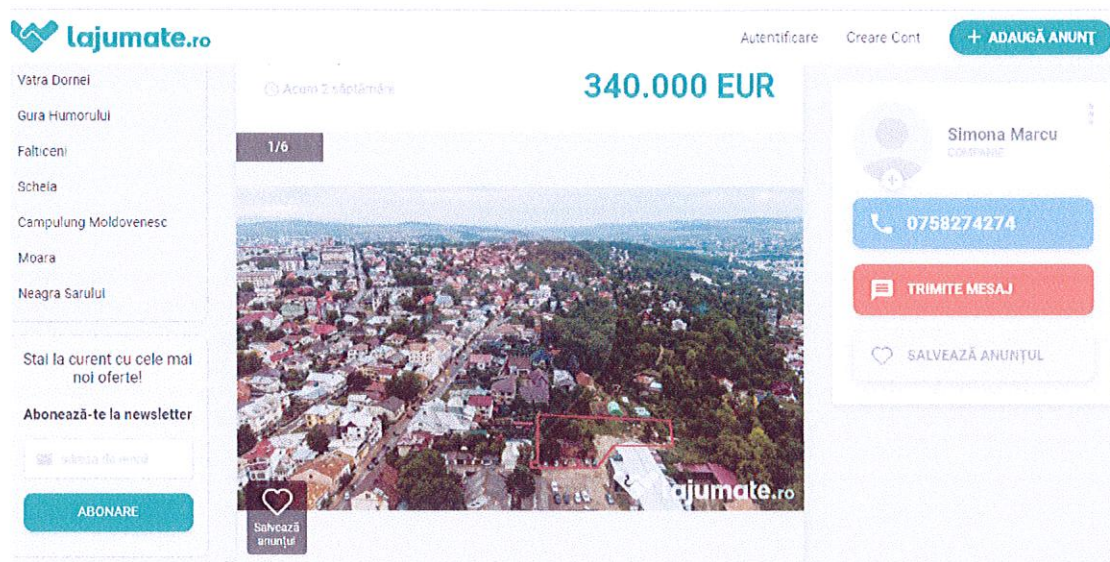
CONTACTEAZA-NE LA:

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



<http://www.imosuceava.ro/anunturi-imobiliare-imostar-23451.html>

Comparabila B



Zona

Central

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m²)

1441

Utilități

Da

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0%

Teren intravilan în centrul Sucevei - toate utilitățile, pretabil pentru spații de birouri și zone comerciale.

Terenul are o suprafață de 1441 mp și se află în apropierea Serviciului de Pașapoarte Suceava. Deschidere la drum 28 ml.

Solicita informații suplimentare despre proprietate agentului imobiliar!

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

<https://lajumate.ro/teren-1441mp-suceava-strada-petru-ares-14271229.html>

Comparabila C


storia


[Anunturi](#) |
 [Ansambluri rezidentiale](#) |
 [Companii](#) |
 [Blog](#) |
 [Creditare](#) |
 [Carticica de biniste](#)

[Contul meu](#)
Adauga anunt

← Înapoi la listă

[Teren de Vanzare](#) >
 [Suceava \(judetul\)](#) >
 [Suceava](#) >
 [Centru](#) >
 [Teren zona centrala](#)





Teren zona centrala

📍 Suceava (judet), Centru

180 000 €

294 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **613 m²** Tip proprietate: **teren intravilan** Inclinatii: **plat**

Agentia Imobiliara Domus I...

Agentie

0752 217 122

Numarul tau *
 Adresa *
 E-mail *
 Adresa de facturare *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa primesc mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♥ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Descriere anunt

Agentia Domus va propune spre vanzare un teren in suprafata de 613 mp. impreuna cu o constructie veche cu o suprafata 81 mp. Terenul detine certificat de urbanism si este pretabil construirii unui duplex sau unei cladiri in regim P+2 cu toate utilitatile, fiind amplasat in zona cea mai apropiata de toate institutiile importante.

Harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centrala-IDptqg.html>

Comparabila D

storia


[Anunturi](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Creditare](#)
[Carticica de biniste](#)







[Contul meu](#)
Adauga anunt


[← Inapoi la lista](#)
Teren de Vanzare > Suceava (judetul) > Suceava > Teren Suceava central

Teren Suceava central 83 000 € 103 €/m²

📍 Suceava (judet) Suceava





Florin
0744 103 691

Profilul meu

Statutul meu

Statutul meu

Statutul meu

Statutul meu

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii. Incepand de acum 5 zile.

Administratoarea acestor date este S.C. OLA Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vezi sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala


Suprafata teren (m²): 804 m² Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Vand teren in Suceava, strada Tudor Stefanelli , cu toate utilitatile respectiv apa, curent, canalizare si gaz metan.

Agentie imobiliara

Agora Imobiliare



A G O R A
IMOBILIARE

Particularitati

- acces - drum asfaltat 24 ml
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

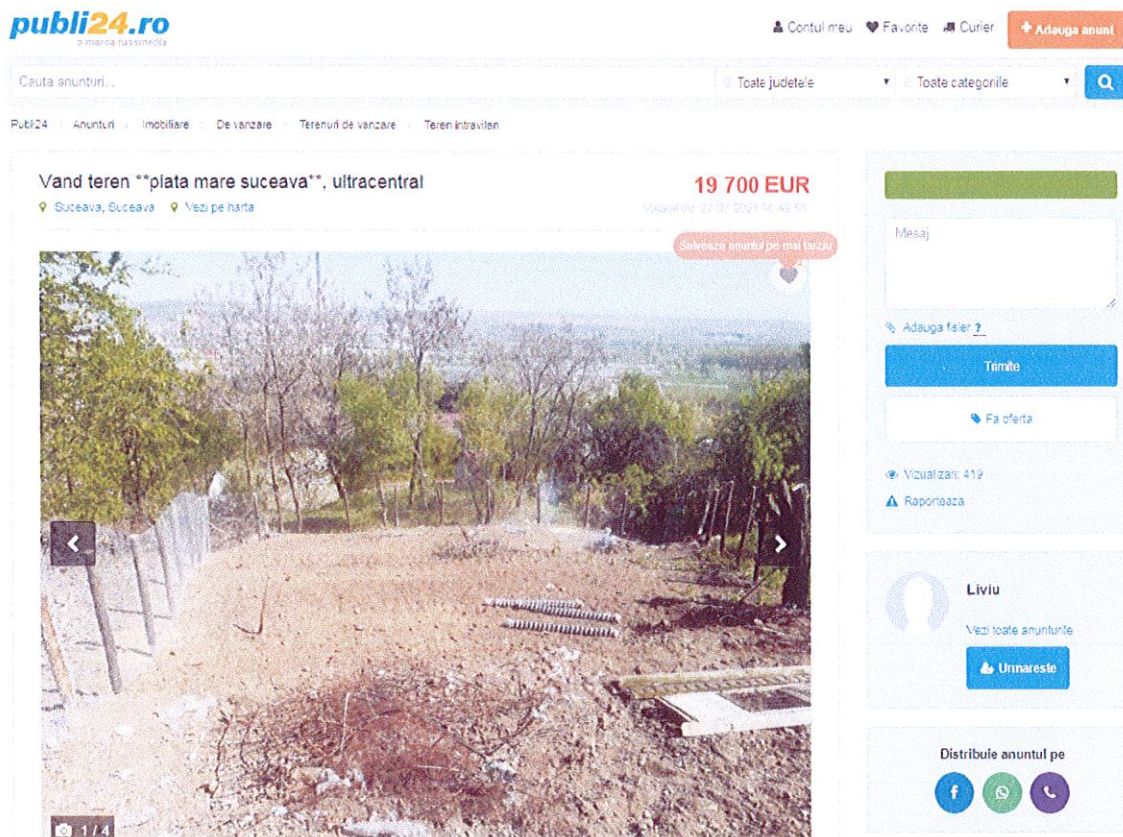
- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Tip Oferta

- negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suceava-central-IDkbCr.htm#45df5dda91>

Comparabila E



The screenshot shows a real estate listing on the Publi24.ro website. The listing is for a plot of land in Suceava, priced at 19,700 EUR. The title is 'Vand teren **piata mare suceava**, ultracentral'. The location is 'Suceava, Suceava'. The listing includes a photo of the plot, which is a large, open area with some trees and a fence. The price is 19 700 EUR. The listing is dated 27.07.2021 16:45:01. There are buttons for 'Salveaza anuntul pe mail (beta)', 'Adauga fier', 'Trimite', 'Fa oferta', 'Vizualizari: 419', and 'Raporteaza'. The user profile 'Liviu' is visible, with a button for 'Urmareste'. There are also social media sharing options for Facebook, WhatsApp, and Telegram.

Specificatii

Suprafata terenului 160,0 m²

Licitatie/Executarea

Descriere Imobiliare

Vand garaj de beton +142mp de teren imprejmuit, in spatele Pietii Mari (pretabil depozit/ spatiu comercial)

Oportunitate de afacere.

Toate utilitatile la poarta. Intabulat, cu toate actele la zi.

Numar de contact: 0744502128, suprafata totala: 160

Toate actele sunt in regula. Nu este executare silita sau licitatie! Publi24_1537135911

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-piata-mare-suceava-ultracentral/2e90i52g1h39760e1ed8hg8dd3968f23.html>

Comparabila F

Teren de vânzare in Suceava Policlinica la 120.000 €

Acasa > Suceava > Suceava > Policlinica > Teren 10 ari - zona Policlinica



 Salvează
  Distribuie

120.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 03.02.2021 Actualizat pe: 03.02.2021

Teren 10 ari - zona Policlinica

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m ² :	120 €	Suprafață utilă	1000 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

[Descriere](#)

Teren 1000 mp, intravilan, de vânzare în Suceava, reper Stație autobuz Policlinica, deschiderea 20 m la strada. Ideal pentru construcție clădire birouri, cabinete medicale, etc. Detalii - 0727 817187. ID intern: APH54

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-policlinica-642969>

FISA TEREN

Data raport: 16.01.2023	
Curs BNR 1Euro = 4.9405	
Fisa Teren	SC FREDO COM SRL
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Curtea Domneasca, nr. 9
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona centrala
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	4
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	0.00
Topografie:	Plan
Alte elemente	Constructie pe teren
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.storia.ro	www.proactivbusiness.ro	www.prima-imobiliare.ro
Preț de oferta/vanzare €		200,000	180,000	340,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		200.00	293.64	235.95
Suprafata teren mp		1,000	613	1,441
Localizare (Cartier/Zona):	Mun Suceava, zona centrala	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti	Intravilan Suceava, zona centrala	Intravilan Suceava, centrala zona Pasapoarte
Acces:	direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	4	1,000	613	1,441
Front stradal:	fara	20 m	20 m	10 m
Raport laturi:	0.00	2.41	1.53	14.41
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	3.77		1,000	613	1,441
Pret oferta/vanzare €/mp			200	294	236
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-15%	-20%	-10%
	Abs		-30	-59	-24
Pret ajustat €			170	235	212
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - Contract de concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-17	-23	-21
Pret ajustat €			153	211	191
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			153	211	191
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			153	211	191
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			153	211	191
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			153	211	191
Localizare (Cartier/Zona):		Mun Suceava, zona centrala	Intravilan Suceava, zona Biserica Mirauti	Intravilan Suceava, zona centrala	Intravilan Suceava, central zona Pasapoarte
Ajustari	%		10%	0%	5%
	Abs		15	0.00	10
Acces:		direct la strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata	direct strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Destinatie/Utilizare:		intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii	intravilan curti/constructii
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):	3.77	1,000	613	1,441
Ajustari	%	20%	10%	30%
	Abs	31	21	57
Front stradal:	fara	20	20	10
Raport laturi:	0.00	2.41	1.53	14.41
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	Constructie pe teren	fara	fara	fara
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-8	-11	-10
Pret ajustat €		191.25	221.99	248.45
Ajustare totală netă €		21	-13	36
Ajustare totală netă (%)		13%	-6%	17%
Ajustare totală brută €		71	55	98
Ajustare totală brută (%)		41.50%	23.50%	46.00%
Numar ajustari		4	3	4
Valoare estimata (€)	800 €			
Valoare estimata (€/mp)	221.99			
Valoare estimata (lei)	4 000 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B