



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

HOTARARE

privind modificarea poziției 2 din Anexa nr.3 din H.C.L. nr. 187 din 18.05.2023 privind aprobarea declanșării procedurilor legale pentru obiectivul de investiții ”Parcare supraterrana etajată pe strada Ștefan Tomșa”,

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrat sub nr. 31912 din 23.03.2023, raportul de specialitate înregistrat la nr. 31913 din 23.03.2023 avizul comisiei economico – financiare, juridica, disciplinara și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local coroborată cu prevederile art.1 și art.4 din HG nr.53/2011, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010;

Având în vedere HCL nr.187 din 18.05.2023 privind aprobarea declanșării procedurilor legale pentru obiectivul de investiții”Parcare supraterrana etajată pe strada Ștefan Tomșa”;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. b, alin.(4) lit.d), art. 139 alin. (3) lit.a) și lit.e), art.196 alin.(1) lit.a), art. 197 alin. (1), art.198 alin.(1), și art.243 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ; cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.I. Se modifică pct.2 din Anexa nr.3 la H.C.L. nr.187 din 18.05.2023 privind aprobarea declanșării procedurilor legale pentru obiectivul de investiții”Parcare supraterrana etajată pe strada Ștefan Tomșa”, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.II. Celelalte prevederi ale H.C.L.nr.187 din 18.05.2023 rămân neschimbate.

Art.III. Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar Preventiv Propriu
Director executiv
Elisabeta Văideanu
PREVENTIV
DATA 25.07.2023
MUNICIPIUL SUCEAVA



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 319/2 din 23.08.2023

REFERAT DE APROBARE

Prin H.C.L. nr.187 din 18.05.2023 s-a aprobat declanșarea procedurilor legale pentru obiectivul de investiții "Parcare supraterana etajată pe strada Ștefan Tomșa".

Urmare a notei interne nr. 98 din 25.07.2023 a Serviciului Cadastru Fond Funciar Registrul Agricol, terenul ocupat de garajul aflat în proprietatea Domnului Leonte Mihai, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Alexandru cel Bun, identic cu parcela nr. 3760, este în suprafață de 34 mp, conform Autorizației de construire nr.1099 din 29.09.2005 și contractului de concesiune nr.963 din 7.09.2005 care are ca obiect concesiunea suprafeței de 14 mp în vederea intrării în legalitate a construcției existente.

Ca urmare Serviciul de specialitate a angajat un evaluator autorizat pentru a întocmi raportul de evaluare pentru diferența de 14 mp aferentă garajului deținut de Domnul Leonte Mihai în baza contractului de concesiune nr. 963 din 7.09.2005.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, suma stabilită ca despăgubire se ridică la nivelul sumei de 3450 euro, respectiv 17.000 lei .

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

PRIMAR
ION LUNGU





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. 31913 din 23.08.2023

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT DE SPECIALITATE

Urmare a notei interne nr. 98 din 25.07.2023 a Serviciului Cadastru Fond Punciar Registrul Agricol, terenul ocupat de garajul aflat în proprietatea Domnului Leonte Mihai, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Alexandru cel Bun, identic cu parcela nr. 3760, este în suprafață de 34 mp, conform Autorizației de construire nr.1099 din 29.09.2005 și contractului de concesiune nr. 963 din 7.09.2005 care are ca obiect concesiunea suprafeței de 14 mp în vederea intrării în legalitate a construcției existente.

Prin H.C.L. nr.187 din 18.05.2023 s-a aprobat declanșarea procedurilor legale pentru obiectivul de investiții "Parcare supraterana etajată pe strada Ștefan Tomșa".

Ca urmare Serviciul de specialitate a angajat un evaluator autorizat pentru a întocmi raportul de evaluare pentru diferența de 14 mp aferentă garajului deținut de Domnul Leonte Mihai în baza contractului de concesiune nr. 963 din 7.09.2005.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, suma stabilită ca despăgubire se ridică la nivelul sumei de 3450 euro, respectiv 17.000 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Damian Camelia

ȘEF SERVICIU
Floarea Turcanu

**Anexa nr.1 la HCL nr. _____ din _____
privind modificarea pct 2 din Anexa nr. 3
la HCL nr.187 din 18.05.2023**

Lista proprietarilor imobilelor- garaje proprietate privată supuse exproprierii

Nr.crt	Nr.Inventar	Nr.par cela cadastr ală	Nr.AC	Data AC	Denumire titular garaj	Dreptul de administrar e a terenului	Adresa Garajului	supraf ața	Valoare garaj auto euro=4,92 61 leiș curs BNR la 25.05.202 1	Valoare garaj auto lei	Număr raport de evaluare
2	TR 1273.3 TR 1273.12	3760	501 1099	8.08.1997 29.09.2005	LEONTE MIHAL	Contract de concesiune	Str.Alexa ndru cel Bun	20 14	3800 3450	18700 17000	184



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurilor legale pentru obiectivul de investiții "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa"

Consiliul Local al municipiului Suceava,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava nr. 18362/11.05.2023, Raportul Direcției Tehnice și de Investiții nr. 18363/11.05.2023 și Avizul Comisiei economico-financiare, juridică și disciplinară;

În baza prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local coroborată cu prevederile art. 1 și art. 4 din HG nr. 53/2011, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

Ținând seama de HCL nr. 44/25.03.2021 și HCL nr. 85/22.04.2021;

Având în vedere HCL nr. 249/28.07.2022 privind aprobarea documentației de urbanism pentru P.U.Z. cu regulamentul aferent pentru obiectivul de investiții "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa";

În conformitate cu prevederile art. 44, alin. 1, din Legea 273/2006 privind Finanțele Publice Locale;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d), art. 139 alin. (3) lit. a) și lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), art. 198 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului de investiții "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa".

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurilor legale în vederea realizării obiectivului de investiții "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa".

Art.3. Se aprobă studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico economici aferenți obiectivului de investiții "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa", prezentați în anexa nr. 1 la prezenta.

Art.4. Se aprobă amplasamentul lucrării prevăzut în Studiul de fezabilitate și coridorul de expropriere conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului (planșă) – anexa 2.

Art.5. Se aprobă exproprierea imobilelor – garaje proprietate privată, lista proprietarilor și a altor titluri de drepturi reale ai căror imobile sunt situate pe coridorul de expropriere – anexa 3.

Art.6. Se aprobă rapoartele de evaluare întocmite pentru garajele proprietate privată ce fac obiect al exproprierii, situate pe coridorul de expropriere – anexa 4.

Art.7. Se aprobă consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile individualizați conform listei proprietarilor așa cum rezultă din anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.8. Sumele individuale estimate de expropriator, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care sunt situate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Parcare supratărană etajată pe strada Ștefan Tomșa" în cuantum total de 1.271.000 lei, sunt alocate de la bugetul local.

Art.9. Primarul Municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANCA MIHAELA GATLAN

CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Nr. 187 din 18 mai 2023

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
187	187	22	1	21	---	---

Anexa nr. 3
Lista proprietarilor imobilelor – garaje proprietate privată supuse expriierii

Nr. crt.	Nr. Inventar	Nr. parcela cadastrala	nr. AC	data AC	Denumire titular garaj	Dreptul de administrare al terenului	Adresa garajului	Suprafata	valoare garaj auto - lei	valoare garaj auto - euro	număr raport de evaluare
1	TR1273.4	3849	44	05.02.2001	SC CLEVI MACHINERY SRL	Contract de concesiune	str. Alexandru cel Bun	20	3.800	25.05.202	183
2	TR1273.3	3760	501	08.08.1997	LEONTE MIHAI	Contract de concesiune	str. Alexandru cel Bun	20	3.800		184
3	TR1241.71	34364/1	68	17.06.1993	SC SIMPLY MIND SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Alexandru cel Bun	17	3.200		185
4	TR1156.4	5340	141	17.01.2005	SC SIMPLY MIND SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Ștefan Tomșa	22,4	4.000		186
5	TR1179.25	72.69/2	121	07.05.1992	SC SIMPLY MIND SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	16	2.900		187
6	TR1241.52	72.69/6	8	04.01.1991	GRIGORAS TOADER	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	21	3.800		188
7	TR1241.48	72.69/7	28	21.01.1991	CIRNEALA GRIGORE	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	21	3.800		189
8	TR 2025 15 01	37290	66	25.02.2011	BEJAN RADU	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	22	3.900		190
9	TR1257.2	5634	170	03.04.2006	BEJAN RADU	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	23	4.100		191
10	TR1257.13	5568			APĂVALOAIIE ILIE	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	32	5.700		192
11	TR1154.3	5569	627	16.12.1991	JESCU MARGARETA	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Ștefan Dracinschi	30	5.400		193
12	TR1156.13	5570	92	27.12.1990	IOVU CĂTĂLIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	27	4.800		194
13	TR1257.5	5571	348	11.03.2005	CABINET AVOCAT DUSCEAC	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	27	4.800		195
14	TR1257.3	5572	281	23.02.2005	BOLOHAN LIVIU	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	27	4.800		196

15	TR1179.12	72.16/3	511	13.08.1991	MACOVEI ANAMARIA GEANINA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	20,2	3.600	17.700	197
16	TR1179.23	71.16/4	333	23.04.1991	MUNTEANU MIRCEA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	21	3.800	18.700	198
17	TR1257.8	71.16/5	348	12.06.2006	GHEORGHE CONSTANTIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	35	6.300	31.000	199
18	TR1241.14	72.16/6	65	30.01.1991	IACOBEOAIA LENUȚA	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	22	3.900	19.200	200
19	TR1241.8	72.16/7	78	01.02.1991	DIACONITA MIHAI	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	25	4.500	22.200	201
20	TR1179.19	72.16/8/5 360	71	31.01.1991	GHERGU MIHAI	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	22,8	4.100	20.200	202
21	TR1179.17	72.61/11	73	31.01.1991	CLIPA TEODORA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	18,15	3.250	16.000	203
22	TR1241.7	72.16/12	3	03.01.1990	ZVORISTEANU PETRU	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	22	3.900	19.200	204
23	TR1241.49	72.16/13	74	31.01.1990	MARIȚI ILIE	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	18,15	3.250	16.000	205
24	TR1179.7	72.16/14	66	04.01.1991	MANILUC VICTOR	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	21	3.800	18.700	206
25	TR1241.53	72.16/15	125	07.02.1991	STAN MIRCEA	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	17,5	3.150	15.500	207
26	TR1179.13	72.16/16	297	29.11.1991	MATEI ANGELICA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	17,5	3.150	15.500	208
27	TR1179.14	72.16/17	126	07.02.1991	MATEI ANGELICA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	17,5	3.150	15.500	209
28	TR1179.26	72.16/18			URDESCU SORIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	21	3.800	18.700	210
29	TR1241.37	5693	72	31.01.1991	GUSETU CONSTANTIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	27	4.800	23.600	211
30	TR1272.71	5573	529	18.04.2005	NEMTANU VASILE	Contract de acordare a dreptului de folosință	zona Târgâmbi	27	4.800	23.600	212
31	TR1156.9	5726	591	03.05.2005	LEUSTEAN ECATERINA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	33	5.900	29.100	213
32	TR1156.3	5146	631	24.05.2005	CHIRIBELEA EMIL	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	25	4.500	22.200	214
33	TR1156.12	5728	399	26.06.2006	SA VESCU CONSTANTIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	29	5.200	25.600	215

34	TR1257.9	5339	654	13.12.2004	MARINIUC OCTAVIAN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	30	5.700	28.100	216
35	TR1241.6	3858	435	2007	NITA STEFAN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	16,5	3.000	14.800	217
36	TR1179.10	72.68/15	90	21.12.1990	TREZZI ETTORE	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	24	4.300	21.200	218
37	TR1241.8	5146	185	22.02.1991	ADOCCHITA ASPAZIA	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	16,5	3.000	14.800	219
38	TR1257.6	5327	836	08.11.2004	CIORNEI GHEORGHE	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	30	5.400	26.600	220
39	TR1257.7	5326	838	08.11.2004	CIORNEI FLORIN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	24	4.300	21.200	221
40	TR1273.9	3866	390	06.08.1997	CĂLIN PETRE	contract concesiune	Str. Alexandru cel Bun	15	2.800	13.800	222
41	TR1273.10	4038	23893	17.10.1997	GLUVACOV CAMELIA	contract concesiune	Str. Alexandru cel Bun	15	2.800	13.800	223
42	TR1156.6	5202	535	20.07.2007	HLADI VASILE	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	35	6.600	32.500	224
43	TR1272.63	5550	176	24.01.2005	MIRON LUCICA	Contract de acordare a dreptului de folosință	zona Tătărași	26	4.650	22.900	225
44	TR1272.57	5549	177	24.01.2005	BĂDELIȚĂ PETRONEJA	Contract de acordare a dreptului de folosință	zona Tătărași	26	4.650	22.900	226
45	TR1272.38	5548	178	24.01.2005	GĂITAN VICTORIA	Contract de acordare a dreptului de folosință	zona Tătărași	26	4.650	22.900	227
46	TR1241.65	45201			STAN ANDREI	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	37	7.000	34.500	228
47	TR1156.2	5725	399	21.03.2005	ARGATU ȘTEFAN	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	30	5.400	26.600	229
48	TR1179.17	5537	522	23.08.1991	OLAN MARIUS	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	28	5.000	24.600	230
49	TR1156.11	5538	341	04.03.2005	PRISACA MARIUS	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	40	7.200	35.500	231
50	TR1241.23	5537	504	06.08.1991	CASA GROUP SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	18	3.200	15.800	232
51	TR1156.10	5539	842	08.11.2004	PRISACARIU GABRIELA SIELUTA	Contract de acordare a dreptului de folosință	str. Ștefan Tomșa	27	4.800	23.600	233
52	TR1257.11	5540	407	23.03.2005	NICULIȚĂ BOGDAN PIETRU	Contract de acordare a dreptului de folosință	Str. Alexandru cel Bun	29	5.200	25.600	234

53	TR1257.11	5541	226	04.02.2005	ALOS SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	Sir Alexandru cel Bun	26	4.650	22.900	235
54	TR1257.12	5542	267	14.02.2005	NEAGU DOKA	Contract de acordare a dreptului de folosință	Sir Alexandru cel Bun	26	4.650	22.900	236
55	TR1156.8	5482	272	14.02.2005	EVULET MIHAI ADRIAN	Contract de acordare a dreptului de folosință	sir Ștefan Tomșa	33	5.900	29.100	237
56	TR1257.4	5486	132	17.03.2006	OBOROCEANU LUCIAN	Contract de acordare a dreptului de folosință	Sir Alexandru cel Bun	27	4.600	23.600	238
57	TR1179.20	54439	2921	19.12.2019	NORDMAP SOLUTIONS SRL	Contract de acordare a dreptului de folosință	sir Ștefan Tomșa	21	3.800	18.700	239
58	TR1179.24	72.65/2	523	23.08.1991	NICULICA MIHAI	Contract de acordare a dreptului de folosință	sir Ștefan Tomșa	19,75	3.500	17.200	240
59	TR1179.3	72.62/1	481	02.08.1991	BULANCEA MARIUS	Contract de acordare a dreptului de folosință	sir Ștefan Tomșa	19,25	3.500	17.200	241
Total								1430,2	258.100	1.271.000	

Director executiv
Damian Carnelia



Șef serviciu
Turcanu Floarea





PROCES - VERBAL
încheiat astăzi 14.09.2005

Subsemnații : viceprimar Angela Zarojanu, consilierii : Floriștean Ioan, Birnicu Ioan, Moroșan Gabriela și Catargiu Camelia constituiți în comisia pentru punere în posesie din partea Primăriei Municipiului Suceava, pe de o parte și domnul Leonte Mihai, cu domiciliul în Suceava, str. Alexandru cel Bun, pe de altă parte, am procedat la predarea - primirea amplasamentului, situat în Suceava, str. Alexandru cel Bun fn., în suprafață de 14 mp identic cu parcela cadastrală nr. 3760, dobândit conform contractului de concesiune nr. 963 din 07.09.2005 și planului de situație.

Amplasamentul este liber de sarcini, drept pentru care am încheiat prezentul proces - verbal în trei exemplare.

Am predat,
Președinte
Angela Zarojanu

Membrii :
Floriștean Ioan
Birnicu Ioan
Moroșan Gabriela
Catargiu Camelia

Am primit,
Leonte Mihai

Leonte 14.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 963 din 7.09.2005

I. PARTILE CONTRACTANTE

Municipiul Suceava - reprezentat prin dl. Ion Lungu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. 67 al. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

Dl. Leonte Mihai domiciliat în Suceava str. Alexandru cel Bun în calitate de **concesionar** pe de alta parte,

la data de 18 august 2005,

la sediul concedentului din Suceava B-dul 1 Mai nr. 5A,

în temeiul Legii nr.50/1991, Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 125/2005 prin care s-a aprobat concesiunea fără licitație, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 -Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a unei parcele de teren situate în Suceava, str. Alexandru cel Bun în suprafață de 14 mp (identic cu parcela cadastrală 3760) așa cum rezulta din planul de situație anexat.

Art. 2 – Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent concesionarului pe bază de proces verbal de predare-primire, fără licitație publică, în vederea intrării în legalitate a construcției existente, în conformitate cu caietul de sarcini și cu certificatul de urbanism.

Art. 3 –În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul situat în Suceava str. Alexandru cel Bun în suprafață de 14 mp (identic cu parcela cadastrală 3760)), care va reveni deplin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

b) bunurile de preluare: bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii și care la expirarea contractului de concesiune pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua aceste bunuri în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

c) bunurile proprii: cele care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii (cu excepția celor prevăzute la lit.b) și care la încetarea contractului de concesiune vor rămâne în proprietatea concesionarului.

Art. 4 – Obiectivul concesionarului constă în realizarea unui spațiu intermediar tip winfang.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5 - Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Art. 6 - Contractul poate fi prelungit pentru o nouă perioadă, egală cu cel mult jumătate din durata inițială prin simplul acord de voință al părților. Formele necesare se întocmesc cu cel puțin două luni înaintea expirării perioadei pentru care a fost încheiat.

IV. REDEVENTA

Art. 7 – Prețul concesiunii este de 875 euro respectiv 3163 lei corespunzător unui curs de 36.143 lei/euro la data de 16.06.2005, și va fi recuperat în 10 luni.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 8 – (1) Redevența prevăzută la art. 7 se va achita la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

(2) Prima redevență va fi achitată la data încheierii procesului verbal de predare-primire a obiectului concesiunii.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi recuperat de la concesionar la data semnării contractului de concesiune.

Art. 9 –(1) Pentru neplata sumelor datorate conform prezentului contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere din suma datorată, respectiv majorarea de întârziere și penalități prevăzute de actele normative în vigoare în perioada întârzierii plății.

(2) Neplata în termen de 60 zile a sumelor datorate constituie motiv de reziliere a contractului și de retragere a concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului

Art. 11 -Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 12 -Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti.

Drepturile concedentului

Art. 13 –Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Art. 14 –Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

Art. 15 –La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului de realizare al obiectului de investiții, concesionarul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Art. 16 –Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 17 -Concesionarul are următoarele obligații:

- a) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- b) să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii;
- c) să respecte întocmai prevederile din oferta care a stat la baza încheierii contractului de concesiune;
- d) să plătească redevența;
- e) să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu prevederile autorizației de construire a avizelor și acordurilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- f) să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune;
- g) să execute pe cheltuială sa lucrările de deviere a rețelelor tehnico-edilitare din zonă, pe baza acordurilor obținute în prealabil de la detinatorii acestor rețele.
- h) să execute pe cheltuială sa eventualele soluții alternative prevăzute în proiect (alimentare cu apă, sursă de încălzire, etc.);
- i) să respecte toate obligațiile prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract.
- j) să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate;
- k) să preia în sarcină sa responsabilitățile de mediu impuse prin autorizația de mediu eliberată de Agenția de Protecție a Mediului;
- l) să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile de la data semnării acestuia;
- m) să nu subconcesioneze în tot sau în parte unei alte persoane, obiectul concesiunii;

n) la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;

o) la încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

p) să continue exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 16.

r) să depună la concedent în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată pentru primul an de activitate.

Art. 18 -Concedentul are următoarele obligații:

a) să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;

b) să urmărească prin împuternicitii săi mersul lucrărilor de construcție la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat, calitatea lucrărilor, stabilitatea acestora, încadrarea în termenul de punere în funcțiune, precum și respectarea celorlalte clauze contractuale;

c) să retragă concesiunea fără nici o rascumpărare în cazurile în care nu începe executia în termen de 1 an de zile de la data predării-primirii terenului, nu se respecta termenul de punere în funcțiune sau prevederile din oferta;

d) să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

e) să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;

f) să nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

Art. 19 –(1) Forța majoră exonerează partile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

(2) Apariția și încetarea cazului de forță majoră sau a cazului fortuit se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de către organele competente, în prezenta partilor.

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

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

(5) În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare cu mai mult de 6 luni a obligațiilor partilor, acestea se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 20 – (1) Contractul încetează de drept la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(2) Contractul poate înceta și înainte de data de expirare în una din următoarele situații:

a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina concedentului.

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere cu plata de despăgubiri, în sarcina concedentului.

d) La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a obiectului concesiunii sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea concesiunii, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică, în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 21 –Nerespectarea de către partile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. EXERCITAREA DREPTULUI DE CONTROL

Art. 22 – (1) Directia Generala a Finantelor Publice si Controlului Financiar de Stat a Județului Suceava are drept de control asupra concesiunii, urmarind indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concedent si concesionar.
(2) Concedentul are drept de control conform art. 13, 14, și 18 lit.b din prezentul contract de concesiune.

XI. LITIGII

Art. 23 -Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele judecatoresti de drept comun.
Art. 24 -Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in perioada derularii contractului.

XII. DEFINITII

Art. 25 -Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.
Art. 26 -Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 27 -Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.
Art. 28 -Caietul de sarcini, Planul de situatie si procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.
Art. 29 -Orice modificare adusa prezentului contract de catre una din parti, fara stirea si acordul celeilalte parti conduce la anulara de drept a contractului.

Prezentul contract de concesiune s-a incheiat in 3 exemplare, unul pentru concedionar și două pentru concedent.

CONCEDENT,

PRIMAR

Ion Lungu

Director executiv
Directia de Buget, Patrimoniu,
Strategii de Dezvoltare si Fiscalitate
Elisabeta Valdeanu

Vizat pentru legalitate
Cons. juridic

Director executiv,
Directia de Urbanism si
Amenajarea Teritoriului
Mihail Jitaric

Șef Serviciu Patrimoniu
Margareta Isăilă

CONCESIONAR,

Leonte Mihai

Leonte Mihai

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

„GARAJ AUTO”

amplasat in Municipiul Suceava, str. Alexandru cel Bun, FN, jud. Suceava - proprietate
evaluata în vederea estimarii valorii de piata, la data de 25 Mai 2021

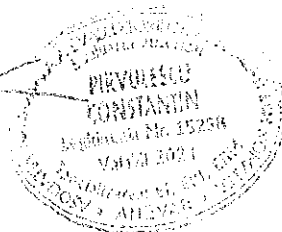
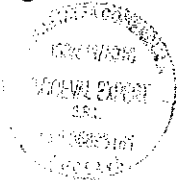
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Detinator: Leonte Mihai

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pirvulescu, Membru Titular ANEVAR



Nr. Raport: 184 Bis.2021

„Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Expertului, evaluator Pirvulescu Constantin - S.C. PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.”

1.1 CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor și reflectă cele mai pertinente cunostințe ale evaluatorilor.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare descrisă mai sus, evaluatorul a avut în considerare următoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor înaintate de client, respectiv PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA care deține calitatea de destinatar a raportului de evaluare.

- la data evaluării, evaluatorul a inspectat activul imobiliar supus evaluării, la baza procesului de estimare a valorii de piață aflându-se informațiile primite din partea clientului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare. Evaluatorul nu a inspectat în amănunt proprietatea, făcând o observare sumară și identificare din exterior cu documentar foto.

Certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în acord cu ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport și conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020. Evaluatorul a respectat Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020 cu mențiunile de mai sus.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Coordonator lucrare:

Ing. Constantin Pirvulescu

Evaluator autorizat –intreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

Membru Titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR

Membru al Corpului Expertilor Tehnici din România CET-R

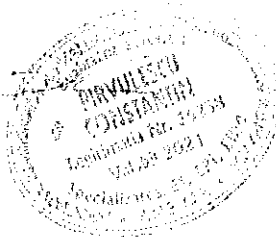


1.2 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare, s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

EVALUATOR AUTORIZAT,
Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



CUPRINS

- 1.1. CERTIFICARE
- 1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE
- 1.3. SINTEZA EVALUARII

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
- 2.3. Scopul evaluarii
- 2.4. Identificarea activelor imobiliare supuse evaluarii
- 2.5. Tipul valorii
- 2.6. Data evaluarii
- 2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- 2.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2020

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect
- 3.2. Descrierea juridica
- 3.3. Descrierea amplasamentului, localizare proprietate, harta
- 3.4. Date despre zona, oras, vecinatati
- 3.5. Descrierea constructiilor

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale
- 4.2. Piata imobiliara specifica
- 4.3. Analiza ofertei
- 4.4. Analiza cererii
- 4.5. Echilibrul pietei

5. EVALUAREA PROPRIETATII

- 5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)
- 5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)
- 5.3. Abordarea prin cost (pentru cladire GARAJ AUTO)
 - 5.3.1. Evaluarea constructiei

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Reconcilierea rezultatelor si alegerea valorii finale
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

1. Documentar fotografic
2. Presentare active Comparabile din piata
3. Documente

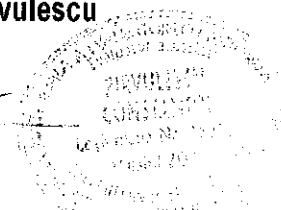
1.3 SINTEZA EVALUARII		
PROPRIETATEA EVALUATA	Constructie cu destinatie provizorie "Garaj auto" cu nr cad. parcela 3760 in suprafata de 14.00 mp (amplasat pe teren domeniu privat al municipiului Suceava); Data PIF:1997 cu intrare in legalitate cf. Contractului de concesiune nr. 963/07.09.2005.	
DETINATOR	Leonte Mihai	
DATA RAPORTULUI	25 Mai 2021	
CURS VALUTAR	1 EUR = 4,9261 RON	curs BNR la 25.05.2021
DESTINATAR	Primaria Municipiului Suceava	
BENEFICIAR	Primaria Municipiului Suceava	
EVALUATOR	SC PICOEVAL EXPERT SRL Suceava	
TIPUL VALORII	Valoare de piata (Valoare JUSTA actuala)	
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piata (valoarea justa actuala).	
ABORDARE/VALORI OBTINUTE		
Abordare prin Cost		
(cost de inlocuire net - CIN) – pentru	17.000 Lei	3.450 Euro
Constructie Anexa "GARAJ AUTO"		

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute prin abordarea prin cost pentru cladiri/constructii;
- Valorile prezentate ca opinii 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.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Membru titular ANEVAR**

ing. Constantin Pirvulescu



2.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 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

2.2 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.

2.3 Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata (valoarea justa actuala) a proprietatii imobiliare analizate – constructie provizorie "Garaj auto".

2.4 Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietatea imobiliara analizata este identificata in tabelul de mai jos:

Numele detinatorului	Denumire activ imobiliar	Localizare	Nr. cad. parcela	Suprafata construita (mp)
Leonte Mihai	Garaj auto - constructie provizorie	Municipiul Suceava, str. Alexandru cel Bun, FN	3760	14.00

2.5 Tipul valorii

Definitii:

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii – *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la **valoarea justă**, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii la valoarea justă presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piață la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preț de piață observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiași metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacție pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanță asociat cu datoria, dar îl consideră a fi același, înainte și după presupusul transfer. Riscul de neperformanță include efectul riscului de credit al entității.

Istoric:

În 1986, în hotărârea din cazul *Manning contra Harris Steel Group Inc.*, Curtea Supremă din Columbia Britanică, Canada, a stabilit următoarele: „Astfel, valoarea „justă” este aceea *valoare* dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate.”

La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

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

Standardele de evaluare a bunurilor EDITIA 2020, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizari specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 300: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

Conform IFRS -13 (Standarde de raportare financiară):

Valoarea justă este "prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării" - **coerentă cu Valoarea de piață** - SEV 100.

2.6 Data evaluării

Data evaluării este 25.05.2021.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul imobiliar în teren.

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 proprietății sau ale amplasamentelor învecinate.

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

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

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2020:
- *SEV 100 Cadrul general*
- *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102 Documentare și conformare*
- *SEV 103 Raportare*
- *SEV 104 Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de ofertă, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :

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

- www.multecase.ro
- www.lajumatate.ro
- www.olx.ro
- www.anunturi.bizcaf.ro

2.9 Ipoteze si ipoteze special

- Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului si valorile sunt valabile in ipoteza ca nu exista asa ceva.
 - Nu s-au facut investigatii si nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective si cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirii. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiei, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.
 - Dimensiunile constructiei au fost furnizate de catre client (din masuratorile cadastrale).
 - Valoarea estimata in acest raport se aplica proprietatii respective considerate in ansamblul (intregul) ei. Orice proportie din valoarea totala estimata, intre componentele proprietatii nu este aplicabila decat in contextul si pentru destinatia prezentata explicit in raport.
 - Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.
- ▶ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra fomei si contextului in care ar urma sa apara.
- ▶ Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- ▶ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ▶ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.

- ▶ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
- ▶ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- ▶ Raportul de evaluare este de tip cu inspectie (identificare si observatie sumara din exterior).

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare Editia 2020

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

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

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

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

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

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect

PROPRIETATEA EVALUATA: Proprietatea imobiliara – constructie provizorie - Anexa "Garaj auto".

Detinator: Leonte Mihai.

Proprietatea este amplasata pe teren proprietatea privata a Municipiului Suceava, str. Alexandru cel Bun, FN.

3.2. Descrierea juridica

Date privind dreptul de proprietate	Drept de proprietate PENTRU CONSTRUCTIE PROVIZORIE – GARAJ AUTO dobandit prin Autorizatie de construire nr. CC 501/08.08.1997, cu intrare in legalitate cf. Contractului de concesiune nr. 963/07.09.2005. – iar pentru teren, drept deplin de proprietate in favoarea Municipiului Suceava – domeniu privat.
Aspecte juridice	Conform autorizatiei de construire - constructia este cu caracter provizoriu, din elemente demontabile si material usoare. Garaj edificat inainte de anul 1990.
Date privind documentația cadastrală	▪ Nr. cadastral Parcela 3760.
Utilizarea actuală a proprietatii	La data evaluarii imobilul este utilizat ca si garaj auto avand 1 perete comun cu garajele alaturate.

3.3. Descrierea amplasamentului, localizare proprietate, harta

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
Zona de amplasare	Proprietatea imobiliara "Garaj auto" este amplasata in intravilanul mun. Suceava, median Cartierul Centru, in zona delimitata de str. Alexandru cel Bun, str. Stefan Tomsa si deal Tatarasi, preponderant rezidentiala, magazine-sedii firme, institutii publice si rezidentiala cu locuinte unifamiliale. Acces indirect din strada asfaltata, cu un sens de mers (str. Alexandru cel Bun).
HARTA LOCALIZARE:	



3.4. Date despre zona, oras, vecinatati

<p>Artere importante de circulație în apropiere</p>	<p>Municipiul Suceava este strabatut de importante artere de transport nationale si europene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - E85 – Suceava – Bucuresti, Suceava-Siret; - E576 – Suceava-Vatra Dornei; - DN29 – Suceava-Botosani; - DN29A – Suceava – Dorohoi;
<p>Caracterul edilitar al zonei</p>	<p>Tipul zonei: zona mixta, mediana ocupata preponderent de cladiri rezidentiale (Blocuri de locuinte, locuinte individuale), dar si cu cladiri comerciale-sedii firme si institutii publice.</p> <p>Principalele obiective turistice ale municipiului Suceava sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ansambluri si monumente de arhitectura, muzeul istoric, manastirea Sf. Ioan, biserici si scoli ; ▪ Cetatea de Scaun ▪ Situri peisagistice ▪ Municipiul Suceava dispune de transport in comun urban. <p>Activitatea economica a municipiului Suceava este in plina dezvoltare, bazandu-se pe mai multe tipuri de activitati: comert, industrie, prestari servicii si turism.</p>
<p>Zona si vecinatatile</p>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata se afla in zona mediana a mun.</p>

	Suceava, in Cartierul Centru, zona PRIMARIE. Vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ CMJ Suceava; ▪ Sediul Primarie; ▪ Cimitirul Evreiesc; ▪ Fostul sediu IJPIPS; ▪ Service reparatii motor etc..
Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Retea locala de canalizare: existenta ▪ Retea de termoficare: existenta ▪ Retea de gaz: existenta ▪ Retea de telefonie, televiziune prin cablu: existente.
Gradul de poluare orientativ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica in limite normale
Ambient	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto intens ▪ Ambient civilizat
Concluzie privind amplasamentul	Zona de referinta – median Cart. Centru, cu un ambient civilizat si trafic auto intens. Amplasarea in cadrul zonei este favorabila. Accesul catre proprietate se realizeaza din drumul asfaltat principal cu sens unic - Str. Alexandru cel Bun care se racordeaza prin str. Samoil Isopescu la str. Mitropoliei.

3.5. Descrierea constructiilor

DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructie cu destinatie provizorie "Garaj auto" cu nr cad. parcela 3760 in suprafata de 14.00 mp (amplasat pe teren domeniu privat al municipiului Suceava); Data autorizarii constructiei provizorii: 1997 cu intrare in legalitate cf. Contractului de concesiune nr. 963/07.09.2005.. ▪ Finisaje: precare.
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<p>Descrierea proprietatii: CONSTRUCTIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastructura: fundatii si elevatii din beton simplu; - structura imobilului pereti portanti din BCA; - planseu din beton armat (acoperis); - peretii de inchidere si de compartimentare sunt din zidarie de BCA; - acoperisul este de tip terasa necirculabila cu membrane bituminata; - finisajele exterioare: constau in tencuiele driscuite si zugraveli cu var decorativ. - tamplaria: usa metalica;

- constructia nu este compartimentata;
- energie electrica – iluminat;
- constructia nu dispune de incalzire centralizata.

CARACTERISTICILE CONSTRUCTIVE:

- utilizare: Anexa "Garaj auto" – constructie provizorie;
- identificat cadastral cu nr 3760;
- suprafata construita : 14.00 mp;

Regimul de inaltime:

- Parter.

Finisaje:

- Precare.

Capitolul 4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale	
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.	
4.2. Piata imobiliara specifica	
Definirea pieței și subpieței	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piata analizata va fi piata imobiliara a Constructiilor anexa, segmentul de piata a garajelor auto (autorizate ca si constructii provizorii) detinute de personae fizice sau firme, amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Suceava.
Natura zonei	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona mixta ▪ Zona cu o economie dezvoltata. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona mediana, dezvoltata. ▪ Din punct de vedere economic: cu o economie mediu dezvoltata.
4.3. Analiza ofertei	
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Ofertele de Garaje auto similare se situeaza in intervalul 175 - 200 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, structura constructiva etc.
4.4. Analiza cererii	
Cererea de proprietăți similare	<p>Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a localitatii – cart. Centru, <u>cererea potentiala</u> este medie dar <u>cererea efectiva</u> este in stagnare - inca datorita crizei economice actuale generata de pandemia cu virusul SARS COV 2, dar si a limitarii accesului mai facil la surse de finantare impus de BNR.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cererea la data evaluarii este sub oferta.
4.5. Echilibrul pietei	
Echilibrul pieței (raportul cerere/ ofertă)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru între cerere și oferta, oferta peste cerere. <p>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</p>

	<p>pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.</p> <p>In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare dar si situatiei in care vanzatorul ofera spre valorificare o constructie cu caracter provizoriu iar cumparatorul este constient de consecintele achizitionarii unui bun grevat de aceasta conditie.</p> <p><u>Estimarea atractivitatii:</u> Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.</p>
Prețuri în zonă pentru proprietăți similare	<ul style="list-style-type: none">▪ Pentru proprietati imobiliare similare s-au determinat rate de capitalizare in functie de zona, amplasare, structura constructiva, utilitati, acces transport public etc.▪ Piata imobiliara specifica indica preturi de oferta medii de 4.500 Euro – 5.000 Euro pentru Garaje auto similar celui analizat, fara a fi grevat de autorizatie de construire provizorie.▪ Oferta de inchiriere in piata specifica pentru bunuri similar se situeaza in intervalul 70 Euro/luna – 80 Euro/luna.
Concluzii și tendințe privind piața proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Dezechilibru intre cerere si oferta, oferta peste cerere.▪ Tendință de scadere a preturilor datorita conjuncturii economice actuale.▪ REZULTATUL CERCETARII: tendinta de scadere a preturilor datorita conjuncturii economice actuale si a conditiilor drastice de creditare impuse de BNR.

Capitolul 5 Evaluarea proprietatii

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

5.1.1. Definitie

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definita de IVS ca fiind *cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii cumulative:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situarile istorice, impactul asupra mediului;
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic);
3. **Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului;
4. **Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru cea utilizare;

5.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o zona zonă coerentă, dens populată, în care s-a format un „SPATIU DESTINAT GARAJELOR AUTO” consacrat. Luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – social/economica – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

5.1.3. Cea mai buna utilizare a terenului considerat construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara analizata, care ar avea utilizare socio-economica: este permisa legal partial (stare de provizorat), fizic posibila, fezabila financiar si este maxim productiva.

5.1.4. Concluzii CMBU

Cea mai buna utilizare apreciata de evaluator este cea comerciala, pe baza celor patru criterii enuntate anterior, care in aceasta varianta sunt indeplinite cumulativ. Profilul zonei este definit ca majoritar rezidential, cu insertii de spatii comerciale -birouri in cladiri independente. In urma estimarilor noastre, valoarea adaugata de constructiile existente terenului este relativ mica, inasa consideram ca acest lucru este atribuibil statului atipic al Zonei de terenuri proprietate privata a Municipiului Suceava, unde se observa o presiune pe mentinerea preturilor proprietatilor la niveluri ridicate in conditiile in care nu poate fi identificata o valoare adaugata prin prisma dezvoltarii proprietatii, adica suma pretului terenului si costurile de dezvoltare sunt inferioare preturilor de piata pentru proprietati gata construite.

In conditiile date, consideram ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de spatiu cu destinatie sociala/administrativa.

5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA 2020	<ul style="list-style-type: none">▣ Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020:▣ 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 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare▣ GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare din intravilanul cartierului Centru, zona Alexandru cel Bun – deal Tatrasi, mun. Suceava, s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare: Abordarea prin cost (Costul de inlocuire net - CIN) pentru cladire TIP Garaj Auto utilizand Catalogul "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, structuri MITek si Constructii speciale" – Editura IROVAL Bucuresti – 2014 – Autor Corneliu Schiopu.

5.3. Abordarea prin cost (pentru cladire GARAJ AUTO)

- Abordarea evaluarii si rationamentul

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata (valoare justa actuala) a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor abordari, adecvate scopului evaluarii.

Pentru evaluarea de fata, prin prisma analizei adecvarii, cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie la data evaluarii, a fost utilizata abordarea prin cost (metoda CIN).

- Abordari in evaluare

Pentru evaluare au fost luate in considerare doua din cele trei abordari, prezentate principial in continuare.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

5.3.1. Evaluarea constructiilor

Abordarea prin cost (COSTUL DE INLOCUIRE NET – CIN)

Metodologie

Metodologia de evaluare aplicată include o singura abordare si anume:

- abordarea patrimoniala - metoda costului de inlocuire net – CIN.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si reconstruirea unui nou imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor imobiliare, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat uzura fizica, cat si deprecierea functionala si economica.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele folosite in mod curent pe piata (cost de reconstructie).

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta

intre costul de inlocuire sau de reconstructie a proprietatii si valoarea ei de piata.

Prin această metodă aplicată s-au stabilit prețuri barem funcție de caracteristicile structurii de rezistență, de compartimentări, de tipul acoperișului și învelitorii, de finisajele interioare și exterioare, de instalațiile aferente construcției (instalație de alimentare cu energie electrică pentru circuitele de iluminat, instalație de încălzire, instalație de apă-canal).

La încadrarea pentru valoarea de reconstructie s-a ținut cont atât de dimensiunile geometrice ale construcției (lungime, lățime, înălțime), la fiecare nivel în parte, cât și de numărul de nivele ale obiectivului.

Valoarea actualizată (de inlocuire) a activelor se determină în funcție de caracteristicile intrinseci care conduc la încadrarea acestora în una din fișele Catalogelor de Reevaluare recomandate de literatură de specialitate cum ar fi Catalogul "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri cu structura pe cadre, Anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale" – Editura IROVAL Bucuresti – 2014 – Autor Corneliu Schiopu.

Gradul de depreciere (deteriorare) fizica.

Gradul de depreciere fizica a fost stabilit pe componente și s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- nivelul uzurii fizice a clădirii s-a orientat după Normativul P135/1999 avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999.

Deprecierea funcțională – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice sau funcționale.

Estimarea deprecierei se face în mod frecvent prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Estimarea valorii construcțiilor prin metoda costurilor, se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție.

Această metodă reflectă faptul că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Ea se aplică pentru estimarea valorii de piață pentru :

- construcții noi sau aproape noi, care reprezintă de regulă și cea mai bună utilizare a

terenului;

- proprietati imobiliare cu vechime mai mare, daca exista suficiente date pentru estimarea deprecierei;
- constructii cu destinatie speciala, care nu se tranzactioneaza frecvent pe piata.

Aplicarea acestei metode implica urmasorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire (costul de inlocuire brut - CIB) pentru constructii;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire (CIB).

Evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii cladirilor in cadrul abordarii pe cost, metoda costului de Inlocuire net (CIN).

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila ce conduce la obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata si a celor specializate, atunci cand informatiile relevante de piata sunt rare sau inexistente (conform SEV 100).

Evaluarea mijloacelor fixe, avand drept scop stabilirea valorii de piata la data evaluarii, s-a bazat pe:

- V_{cib} – costul de inlocuire brut (valoarea de inlocuire actualizata);
- U – deprecierea (gradul de uzura) reală estimată la data evaluarii – (%);

Costul de Inlocuire Brut (CIB) se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune utilizarea Catalogului "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri cu structura pe cadre, Anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale" – Editura IROVAL Bucuresti – 2014 – Autor Corneliu Schiopu.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. S-a utilizat Normativul P 135/1999 elaborat de INCERC Bucuresti.

În Fisa următoare este prezentat detaliat calculul efectuat în vederea determinării valorii de piata (a valorii JUSTE actuale) pentru construcția „Garaj auto” analizata prin utilizarea CATALOGULUI mentionat anterior:

Nr. ord. reg. com/lan: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
 Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
 Telefon Mobil: 0729/439.629.

ANEXA1 - FISA DE CALCUL ABORDARE PRIN COST - CIB, CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CIADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODARESTI, STRUCTURI MIKES SI CONSTRUCTII SPECIALE " - Editura IROVAL Bucuresti 2014 -

Autor Corneliu Schiopu

TIP CLADIRE	DESTINATIE NEREZIDENTIALA - GARAU BCA SI ACOPERIS PLACA BETON ARMAT	
ADRESA	Mun. Suceava, cart. Centru, zona Alexandru cel Bun, jud. Suceava	
DATE DE REFERINTA:	Construit	
Anul PIF	Anii 1990	
Suprafata construit desfasurata	14.00	mp
Suprafata utila	13.30	mp

TABEL CENTRALIZATOR GARAU

Denumire	Gradul	Simbol	pret	indice	cost curent (euro)	Coef. Corectie manoperă	Coef. Corectie distanță de	cost curent
SUBSISTEM	seismic		catalog	2020 - 2021	2020 - 2021			
Structura	Grad 7	STR8.C.A. GR.7	121.30	1.2817	155.47	1.018	1.003	158.74
Finisaj fatada garaj		STR0P	25.9	1.5875	41.12	1.018	1.003	41.98
Finisaj interior		B1S	12.4	1.9452	24.12	1.018	1.003	24.63
Hidroizolatie		IOFERMO	13.7	1.0925	14.97	1.018	1.003	15.28
Tamplarie		USI METALICE	126.9	1.2412	157.51	1.018	1.003	160.82
Instalatie electrica		1 CORP ILLUMIN	9.0	1.5875	14.29	1.018	1.003	14.59
COST UNITAR (EURO/MP) cu TVA								
COST TOTAL EURO cu TVA								
COST UNITAR (EURO/MP) fara TVA								
CIB euro fara TVA								
		CIB unitar	lei/mp					1,518

Nr. ord. reg. com/an: J39/51/31.03.2016 CUI: 35893161
 Sediul: str. Dimitre Onciul, nr. 1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
 Telefon Mobil: 0729/439.629.

ABORDAREA PRIN COST - METODA CIN

suprafata construita (mp)					14.00
Cost inlocuire brut CIB (euro)					4,894
DEPRECIEREA FIZICA (cf. Normativ P135/1999)					
Denumirea subansamblului	Pondere subansamblului	Grad de depreciere estimat	Grad de depreciere calculat		(Euro)
STRUCTURA DE REZISTENTA	40%	40%	16%	783	
ANVELOPA / COMPARTIMENTARI	17%	25%	4%	208	
FINISAJE	25%	20%	5%	245	
INSTALATI	18%	20%	4%	176	
TOTAL	100%		29%	1412	
2 pereti comuni			10%	348	
Deprecierea Economica - compensate (despagubire constr. provizorie)			20%	627	
Depreciere total (EURO)					2,387
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)				0%	0
Valoarea de piata a imobilului (euro)					2,507
Cost unitar					
				Euro/mp	246
				Lei/mp	1,214

Nr. ord. reg. com/ani: J33/511/31.03.2016 CUI: 36893161
 Sediul: str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
 Telefon Mobil: 0729/439.629.

SUBGRUPA 1.3. CONSTRUCȚII PENTRU TRANSPORTURI, POȘTA ȘI TELECOMUNICAȚII

Cladir pentru transporturi: autogări, gări, stații pentru metrou, aeroporturi, porturi, hangare, depouri, garaje, ateliere (1.3.1)

TABELUL NR. 7

Vechime (ani)	Structura																		
	Zidarie (caramidă, blocuri, piatră): beton armat sau profile metalice					Lemn, palanță, chirpici, pământ stabilizat					Usoara, din schelet metalic sau din lemn și închideri ușoare din tablă, lemn, polimeri								
	Normal (1.3.1.1)		Agresiv (1.3.1.2)			Normal (1.3.1.3)		Starea tehnica (1.3.1.4)			Normal (1.3.1.5)		Agresiv (1.3.1.6)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	6	6	7	6	6	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
3	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
8	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
9	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
10	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
11	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
12	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
13	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
14	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
15	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
16	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
17	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
18	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
19	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
20	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
21	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
22	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
23	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
24	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
25	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
26	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
27	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
28	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
29	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
30	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
31	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
32	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
33	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
34	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
35	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
36	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
37	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
38	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
39	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
40	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
41	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
42	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
43	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
44	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
45	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
46	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
47	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
48	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
49	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
50	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
51	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
52	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
53	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
54	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
55	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
56	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
57	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
58	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
59	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
60	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
61	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
62	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
63	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
64	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
65	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
66	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
67	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
68	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
69	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
70	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
71	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
72	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
73	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
74	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
75	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
76	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
77	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
78	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
79	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
80	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

Capitolul 6

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

6.1. Reconcilierea rezultatelor si alegerea valorii finale

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 cost 3.450 euro

În 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 cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piața este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acurătatea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativa asupra abordărilor ne indica de asemenea abordarea prin piața ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.

6.2. Opinia evaluatorului

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorii opinează ca valoarea justă a proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată prin abordarea prin Cost - metoda Costului de Înlocuire Net (CIN) pentru construcția provizorie "Garaj auto" la :

3.450 Euro echivalent a 17.000 Lei

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata nu include terenul;
- 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.

**Responsabil lucrare,
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Constantin Pirvulescu**

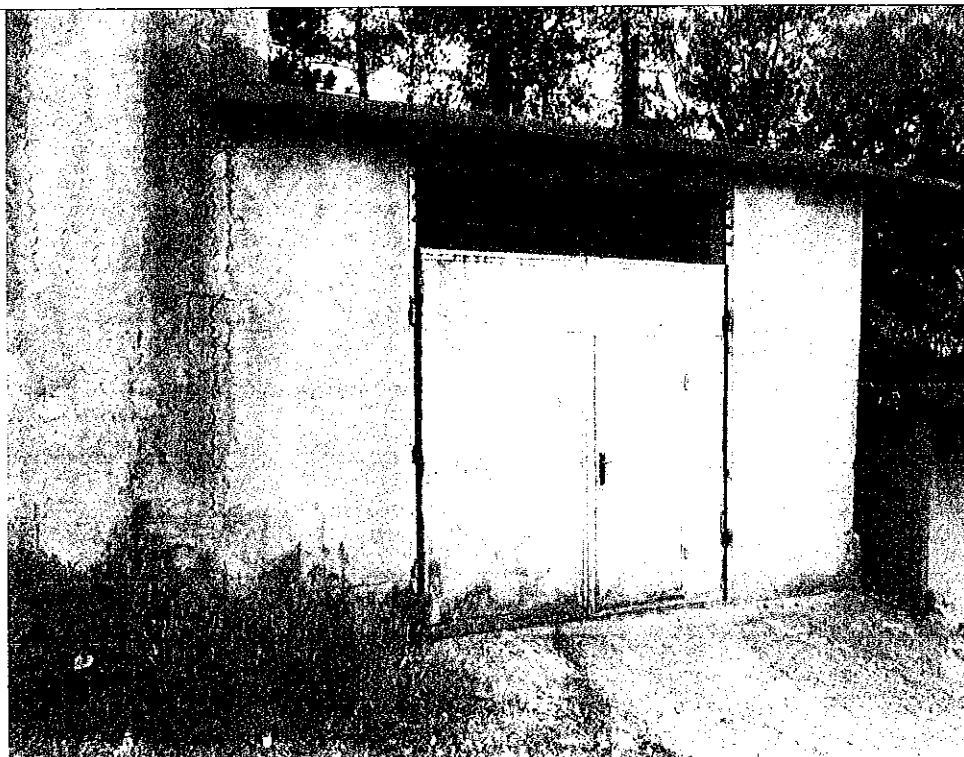


Anexa 2 – Fotografii de prezentare

Grup comun de garaje



Nr. cad. 3760



Anexa 3 - Date de Piata

Comparabile de piata pentru vanzari si inchirieri de garaje auto

INCHIRIERE GARAJE SUCEAVA



Vanzator:

Narcis



Măritu, re-anunțul a e ștergit de vânzător

Sursa vânzătorului

Trămbițeaș

Localizare

Suceava,
...1001

63
23



Postat 13 mai 2021

Garaj de închiriat

120 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Alege categoria: Garaje
- Camere: 1 camera
- Preferinte: Fara preferinte

Descriere

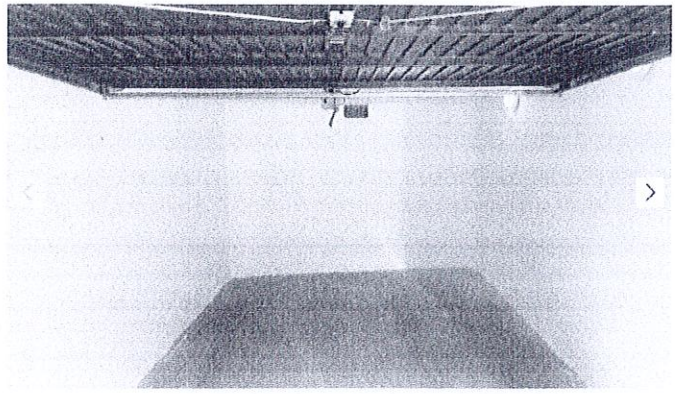
Închiriez garaj in centru lângă Biserica Sfântul Gheorghe

...1001



o|x ♥ 👤 Contul meu ➕ Adauga anunt nou

Pe pagina ta: [Garaj auto](#) [Suceava](#) [Anunturi imobiliare](#) [Anunturi](#)



Vanzator

danielhodinca
12 mai 2021
12 mai 2021
Mai multe anunturi ale acestui vanzator

Localizare

Suceava, Județul Suceava

Postat 12 mai 2021

Inchiriez garaj in Suceava

200 lei

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Alege categoria: Garaje
- Camere: 1 camera
- Preferinte: Fara preferinte

Descriere

Inchiriez garaj centru str. Samoil Isopescu nr 21 in spatele colegiului tehnic.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-in-suceava-IDeU45R.html#79f2712469>

VANZARE GARAJE SUCEAVA

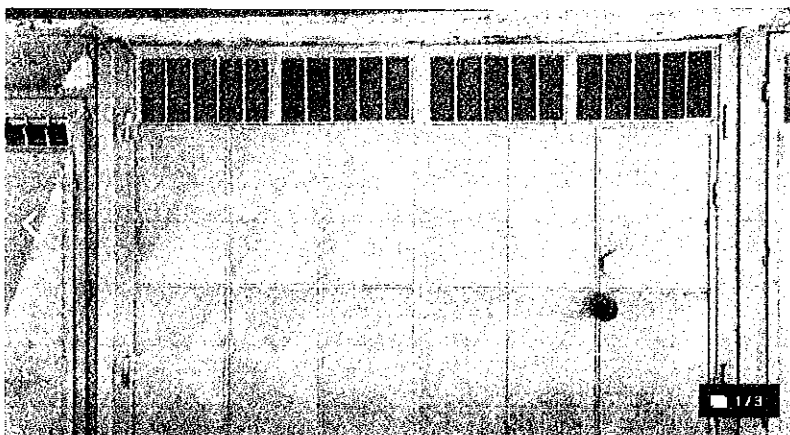


» Inapoila cautare » Descrieri si prezentari » Suceava judet » Suceava » Garaj » Vanzare garaj cu beci si utilitati si situat central ,str Al cel Bun

Vand garaj cu beci si utilitati situat central ,str Al cel Bun

6 000 €

21.4 € / m²



1.300

0741 177 918



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 28 m²

Suprafata utila (m²): 28

Tip locuinta: locuinta utilizata

Tip proprietate: industrial

Suprafata teren (m²): 28 m²

Orientare:nord

Descriere anunt


Agentia domus va propune spre vanzare un garaj situat in zona centrala, str Al cel Bun in imediata vecinatate a blocurilor .

Constructie din zidarie, cu beci si canal , acoperis cu tabla, racord de apa si energie electrica.

<https://www.storia.ro/ofertele/vand-garaj-cu-beci-si-utilitati-situat-central-suceava-al-cel-bun-114140?lang=ro>



Vanzator

 **Marius**
 26.05.2017 - 14.12.2017
 100% pozitiv

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Localizare

 Suceava, Suceava

Postat 11 mai 2021

Garaj zona Cartodroom

4 500 € (141 €/MP)

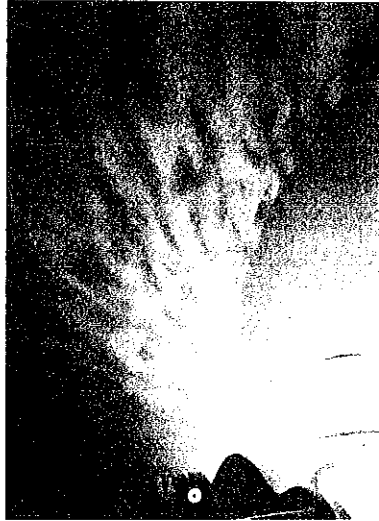
Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Alege categoria: Garaje
- Camere: 1 camera
- Preferinte: Fara preferinte

Descriere

De vanzare garaj zona Rombat , 32m2, garajul are beci si este in conditie foarte buna .
 Pentru mai multe detalii sunati la numarul 0742414733. Multumesc

<https://www.olx.ro/d/oferta/garaj-zona-cartodroom-IDe3A1C.html#79f2712469>



Vanzator
marla
 Mănumiți anuntul și acestui ștergeți
Ștergeți vânzătorul

Localizare
Suceava, Romania

Postat 07 mai 2021

2 garaje Suceava zona Tătărași rândul 3

5 000 € (185 €/MP)

Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Alege categoria: Garaje
- Camere: 1 camera
- Preferinte: Fara preferinte

Descriere

Vând două garaje fiecare are 27mp. Prețul este pentru un garaj. Ambele se află lângă Motocenter- in spatele Primăriei, zona Tătărași. Un garaj are canal și beci. Tel. 0753 762 484

<https://www.olx.ro/ro/proprietate/2-garaje-suceava-zona-tatarasi-randul-3>



Vand garaj zona G.Enescu Suceava

6 300 €

REPORTEAZA REPOARTEAZA

Referinta: - Adauga descrierea ta



Vanzator



Constantin

Marimea anuntului acestui vanzator

Sune vanzatorul

Trimite mesaj

1.1.1 Descriere

Garj,beci+sarpanta dimensiuni 5x7=35.Garajul, beciul au rafturi si curent electric.tel 0749366907

Vizualizări: 100ID: 219705658

RAPORTEAZĂ

Constantin

• **(180 €/MP)**

• **0749 366 907**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garaj-zona-g-enescu-suceava-id=219705658.html?i=219705658>



Vanzator



Iahaleanu

Marimea anuntului acestui vanzator

Sune vanzatorul

Trimite mesaj

Localizare

Suceava
Ulica 1

Postat 01 mai 2021

Garaj + beci zona Rombat George Enescu

• **8 000 € (250 €/MP)**

RAPORT DE EVALUARE – ACTIV IMOBILIAR "GARAJ AUTO" – AMPLASAT IN MUNICIPIUL SUCEAVA, CARTIER CENTRU

Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Alege categoria: Garaje

Descriere

Vând garaj 32 mp cu beci din piatra, intabulat, zona Rombat George Enescu! Negociabil!

Garaj 32 mp cu beci din piatra, intabulat, zona Rombat George Enescu! Negociabil!



Postat 22 aprilie 2021

**Garaj în Suceava, zona Tatarasi cu canal beci
instalație electrica**

3 500 € (130 €/MP)

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Alege categoria: Garaje
- Camere: 1 camera
- Preferinte: Fara preferinte

Descriere

Garaj cu beci cu canal ,cu bare de ridicare motoare, cu electricitate contorizata eon și un garaj simplu doar cu electricitate unul are 27 m altul are 25 m

Garaj mare areni 36mp, acoperis de tabla renovat acum 4 ani, teren concesiune de la primarie, este curent electric in zona, garajul nu este racordat la utilitati. 180 E/mp

A te tipuri de spații din:

Județul Suceava

Suceava

Cartierul Moldova

Sora Hantutu

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Salvează-mă!

Cautări Frecvente:

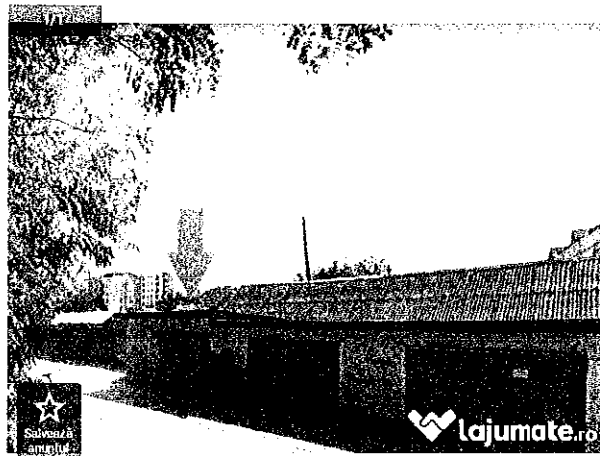
Casa

Apartament 2 camere

Apartament 3 camere

Garaj mare areni 36mp acoperis de tabla

Suceava Suceava



Zona

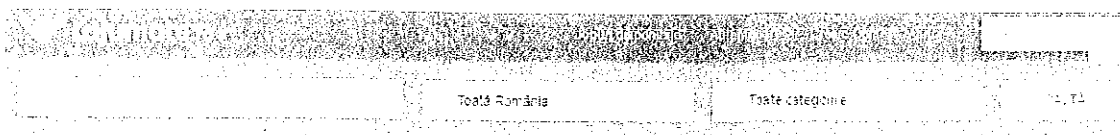
Areni

Tip spațiu

Garaj

Vand garaj mare areni 36mp, acoperis de tabla renovat acum 4 ani, teren concesiune de la primarie, este curent electric in zona, garajul nu este racordat la utilitati. 180 E/mp

<https://lajumate.ro/garaj-mare-areni-36mp-acoperis-de-tabla-1338941.html>



Ale tipul de spațiu din

Județ: Suceava

Suceava

Căminulung/Moșoverest

Șura-Hambului

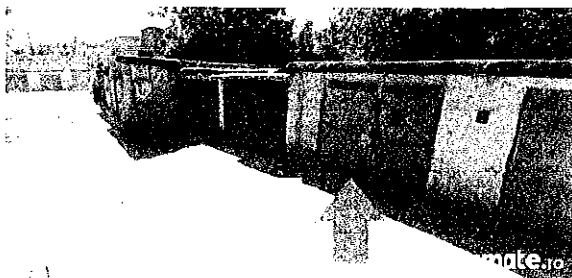
Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Cautari Prezentat

Garaj areni 20 mp stefan tomsa

Suceava Suceava



Zona
Areni

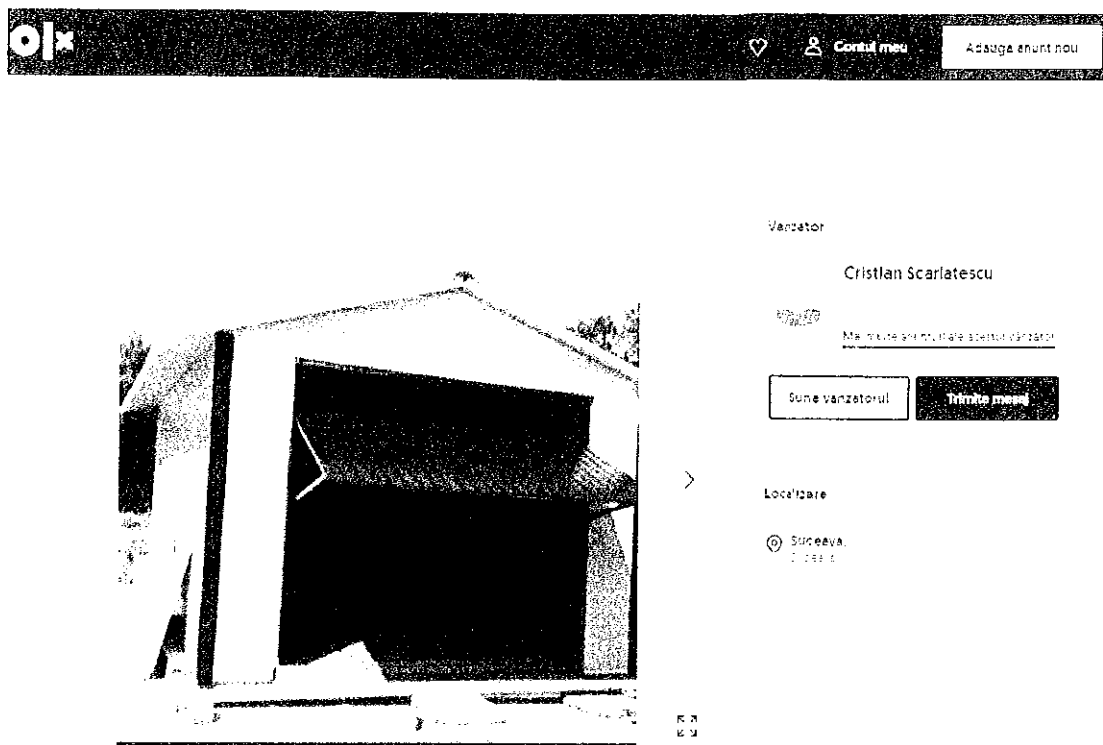
Tip spațiu
Garaj

Vand garaj in areni, str stefan tomsa, teren concesionat, are curent electric de la un vecin, aproximativ 20 mp, pretul este negociabil in limita bunului simt.

(195 €/MP)

Autoturismul este în posesia vânzătorului și este disponibil pentru prezentare.

OFERTA GARAJ NOU - DEMONTABIL



Garaje auto din panouri sandwich

3 100 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Stare: Nou

Descriere

Câteva din avantajele caselor din panouri sandwich:

- protecție și izolare termică unică
- greutate redusă
- izolare fonică bună
- duritate ridicată
- termeni de execuție restrânși
- mai multă lumină
- preț mic de achiziție
- rezistență totală la cutremure datorită structurii de rezistență a containerelor

- nu necesită autorizație de construcție
- pot fi amplasate pe orice teren și oriunde
- pot fi mutate oricând
- pot fi reconfigurate/mărite/micșorate oricând și după dorința , cu un buget minim.

Căsuțele sunt realizate din țeava rectangulară învelite cu panou sandwich termoizolant, uși și geamuri PVC, fiind anslamblate pe poziția dorita de dvs.

Containerele noastre sunt proiectate special pentru a oferi un confort maxim, utilitate pe o durată lungă de viață.

Ne deplasăm cu echipa în toate localitățile din județ fără nici un cost suplimentar dacă doriți să construiți cu noi.

Alte servicii oferite: proiectare, montaj, servicii de întreținere, servicii de curățenie, servicii de reparare.

Anexa 4 – Documente

CONTRACT DE CONCESIUNE Nr. _____ din _____

I. PARTII CONTRACTANTE

Municipiul Suceava este asociat prin prezenta în prezentul contract de concesiune al terenului situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

Contractul este încheiat în două exemplare, câte unul în fiecare parte de concesiune și de către autoritate.

În data de 16 august 2016

la sediul Municipiului Suceava, nr. 176/1, cartierul central

în temeiul Legii nr. 159/1997, în vigoare, modificată și completată prin Legea nr. 100/2001, modificată și completată prin Legea nr. 107/2007, cu modificările și completările ulterioare, Art. 1402-1406 din Codul prezentei, în vigoare prezentului.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 - Prin prezentul contract se realizează cedarea în folosință a terenului situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

Art. 2 - Terenul este cedat în folosință în condițiile prezentului contract de concesiune, pe baza actelor de construcție și de preluare în folosință, în conformitate cu actele de construcție și de preluare în folosință existente, în conformitate cu actele de construcție și de preluare în folosință existente.

Art. 3 - Prin prezentul contract se realizează cedarea în folosință a terenului situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

a) bunurile de retur - Terenul situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

b) bunurile de preluare - Terenul situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

c) bunurile proprii - Terenul situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

Art. 4 - Prin prezentul contract se realizează cedarea în folosință a terenului situat în Suceava, nr. 176/1, în cartierul central, în zona de dezvoltare urbană, cu scopul de a realiza și a exploata, sub îndrumarea și supravegherea autorității contractante, un teren de construcții în condițiile prezentului contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5 - Termenul de concesiune este de 4 (patru) ani, începând de la data semnării prezentului contract.

Art. 6 - Termenul de concesiune este de 4 (patru) ani, începând de la data semnării prezentului contract, cu excepția cazurilor în care termenul de concesiune este mai mic decât termenul de concesiune stabilit în prezentul contract.

IV. REDEVENȚA

Art. 7 - Termenul de concesiune este de 4 (patru) ani, începând de la data semnării prezentului contract, cu excepția cazurilor în care termenul de concesiune este mai mic decât termenul de concesiune stabilit în prezentul contract.

V. PLATA REDEVINTEI

Art. 8 – Plata redevinței prevăzută în art. 7 se va realiza în limita termenului de 12 luni de la încheierea contractului.

1) Plata redevinței va fi efectuată în fața și pe baza unei verificate de către un expert contabil autorizat.

2) Contractul va fi subscris de evaluare și recuperat în 12 luni de la data încheierii contractului respectiv.

Art. 9 – Pentru încheierea subscrisurii contractului prezenta contract este generată de sistemul informatic și este emisă în două exemplare, unul din care va fi prezentat în fața părților semnatarilor și va fi însoțit de toate documentele necesare în vederea plății redevinței.

3) Plata redevinței trebuie să se realizeze în termenul stabilit în contract și în limita termenului de prescripție aplicabil.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului

Art. 11 – Concesionarul are dreptul să se vândă și să închirieze în condiții normale de funcționare activitatea desfășurată în baza contractului de concesiune.

Art. 12 – Concesionarul are dreptul să îl vândă și să îl închirieze în condiții normale de funcționare activitatea desfășurată în baza contractului de concesiune în condițiile în care acesta este în posesia tuturor documentelor necesare.

Drepturile concedentului

Art. 13 – Concedentul are dreptul să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune și să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune.

Art. 14 – Concedentul are dreptul să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune.

Art. 15 – Concedentul are dreptul să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune și să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune. Concedentul are dreptul să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune și să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune.

Art. 16 – Concedentul are dreptul să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune și să impună condiții normale de funcționare în baza contractului de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 17 - Concesionarul are următoarele obligații:

a) să asigure exploatarea activității în condiții normale de funcționare și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

b) să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

c) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

d) să plătească redevința;

e) să realizeze toate intervențiile necesare pentru asigurarea funcționării normale a activității în condiții normale de funcționare;

f) să asigure toate condițiile necesare pentru asigurarea funcționării normale a activității în condiții normale de funcționare;

g) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

h) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

i) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

j) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

k) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

l) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

m) să respecte condițiile prevăzute în contractul de concesiune și să asigure funcționarea activității în condiții normale de funcționare;

17. Partea concedentă este responsabilă de asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea activității de investiții și de dezvoltare a activității economice în cadrul proiectului de investiții și de dezvoltare.

18. Partea concedentă este responsabilă de asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea activității de investiții și de dezvoltare a activității economice în cadrul proiectului de investiții și de dezvoltare.

19. Partea concedentă este responsabilă de asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea activității de investiții și de dezvoltare a activității economice în cadrul proiectului de investiții și de dezvoltare.

20. Partea concedentă este responsabilă de asigurarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea activității de investiții și de dezvoltare a activității economice în cadrul proiectului de investiții și de dezvoltare.

Art. 18. Concedentul are următoarele obligații:

a) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

b) să asigure realizarea tuturor condițiilor necesare pentru realizarea activității de investiții și de dezvoltare a activității economice în cadrul proiectului de investiții și de dezvoltare;

c) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

d) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

e) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

f) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

g) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

h) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

i) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

j) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

k) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

l) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

m) să poarte costurile aferente de proiect de investiții și de dezvoltare;

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 20. – (1) Contractul de concesiune încetează de drept în următoarele cazuri:

a) dacă una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

b) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

c) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

d) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

e) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

f) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

g) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

h) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

i) în cazul în care una din părțile contractante încetează să-și îndeplinească obligațiile asumate;

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 21. – (1) Răspunderea contractuală este suportată de către părțile contractante în proporție egală, în cazul în care nu este stabilit altfel în contract.

X. EXERCITAREA DREPTULUI DE CONTROL

Art. 22. Concesionarii vor fi obligați să prezinte în scris, la cererea Primarului, bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune.

XI. LIPIGA

Art. 23. Concesionarii vor fi obligați să prezinte în scris, la cererea Primarului, bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune.

Art. 24. Concesionarii vor fi obligați să prezinte în scris, la cererea Primarului, bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune.

XII. DEFINIȚII

Art. 25. Prin termenul de "concesionar" se înțelege persoana fizică sau juridică care a obținut dreptul de folosință asupra bunului imobiliar în condițiile prezentei licitații.

Art. 26. Prin termenul de "licitație" se înțelege procedura prin care se acordă dreptul de folosință asupra bunului imobiliar în condițiile prezentei licitații.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27. Actul de licitație este în vigoare din data încheierii licitației și până la data încheierii licitației.

Art. 28. Licitația este în vigoare din data încheierii licitației și până la data încheierii licitației.

Art. 29. Concesionarii vor fi obligați să prezinte în scris, la cererea Primarului, bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune, precum și bilanțul anual și raportul de activitate financiară și de gestiune.

Prezenta licitație este în vigoare din data încheierii licitației și până la data încheierii licitației.

CONCEDENT,

PRIMAR
Ion Lungu

Director executiv
Direcția de Buget, Patrimoniu
Strategii de Dezvoltare și Fiscalitate
Elsabeta Valdean

Vizat pentru legalitate
Cons. juridic
Director executiv
Direcția de Urbanism și
Amenajarea Teritoriului
Mihail Jitaruc

Șef Serviciu Patrimoniu
Margareta Isaiu

CONCESIONAR,

Leonte Miha

