

R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu și al Raportului de evaluare, în vederea
concesionării prin licitație publică a 37 parcele de teren, în suprafață totală de 20.800 m.p.,
aparținând domeniului privat al orașului Gura Humorului, situate pe strada Oborului,
jud. Suceava, în vederea construirii unor locuințe P+1E și P +2E**

Consiliul Local al orașului Gura Humorului, județul Suceava;

Având în vedere :

- Expunerea de motive a Primarului orașului Gura Humorului, jud.Suceava prin care se propune aprobarea aprobarea P.U.D.-ului și a Raportului de evaluare, în vederea concesionării prin licitație publică a 37 parcele de teren, în suprafață totală de 20.800 m.p., aparținând domeniului privat al orașului Gura Humorului, situate pe strada Oborului, jud. Suceava, în vederea construirii unor locuințe P+1E și P +2E;
- Raportul Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Gura Humorului;
- Prevederile H.C.L. nr. 28 din 28.02.1014 privind atestarea bunurilor imobile acre aparțin domeniului privat al orașului Gura Humorului, județul Suceava ;
- Prevederile art. 13 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.25 alin.(1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare al expertului autorizat A.N.E.V.A.R. ;
- Raportul Comisiei nr.1 pentru programe de dezvoltare economico socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;
- Raportul Comisiei nr.2 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- Raportul Comisiei nr.4 - pentru administrația locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- În temeiul art.36 alin. (2) literele b) și c), alin.(5) literele b) și c), art.123 alin.(1) și alin.(2) și art. 45 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a 37 parcele de teren, în suprafață totală de 20.800 m.p., situate în intravilanul orașului Gura Humorului, pe strada Oborului, jud. Suceava, în vederea construirii unor locuințe P+1E și P +2E.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru concesionarea prin licitație publică a 37 parcele de teren, în suprafață totală de 20.800 m.p., situate în intravilanul orașului Gura Humorului, pe strada Oborului, jud. Suceava, în vederea construirii unor locuințe P+1E și P +2E, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.

(1) Se aprobă Raportul de evaluare pentru concesionarea prin licitație publică a 37 parcele de teren, în suprafață totală de 20.800 m.p., situate în intravilanul orașului Gura Humorului, pe strada Oborului, jud. Suceava, în vederea construirii unor locuințe P+1E și P +2E, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

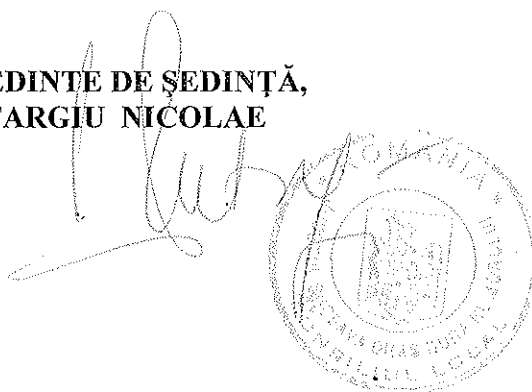
(2) Prețul de pornire al licitației publice este de 9 (nouă) euro/m.p.

Art.4. Operațiunile cadastrale și înregistrarea în Cartea Funciară vor fi realizate anterior, în funcție de scoaterea celor 37 de parcele de teren la licitație publică.

Art.5. Serviciul Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștința publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Suceava, precum și persoanelor fizice/juridice interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CATARGIU NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL ORAȘULUI,
Jr. TIPA ELENA DANIELA**

PUD – PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICA A UNOR SUPRAFETE DE TEREN
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE P+1E SI P+2E
INTRAVILAN ORAS GURA HUMORULUI, STR.OBORULUI, JUDETUL SUCEAVA

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

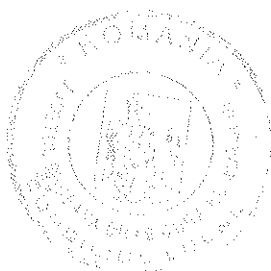
PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu general
- Bilant teritorial
- Acte proprietate teren

PIESE DESENATE

- Incadrare in zona
- Reglementari urbanistice

scara 1: 5000
scara 1: 1000



MEMORIU GENERAL

1. Date generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

**P.U.D. – CONCESIONARE TEREN, PRIN LICITATIE PUBLICA, PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE P+1E SI P+2E**

1.2. Amplasament: Intravilan Oras Gura Humorului, str.Oborului, jud.Suceava

1.3. Beneficiar: **PRIMARIA ORAS GURA HUMORULUI**

1.4. Faza proiect:Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

Planul urbanistic de detaliu este documentatia prin care se stabilesc conditiile de amplasare si executare pe un anumit teren, a uneia sau mai multor constructii cu destinatie precizata, cu respectarea prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului si a conditiilor generate de teren, de vecinatati, de gradul de detaliere a Planului Urbanistic General . Administratia publica locala poate initia sau solicita, prin certificatul de urbanism, elaborarea Planului urbanistic de detaliu.

Planul urbanistic de detaliu poate fi elaborat si la initiativa oricarui investitor, persoana fizica sau juridica, in vederea obtinerii certificatului de urbanism.

In planul urbanistic de detaliu se includ reglementarile rezultate din conceptia generala de urbanism si arhitectura, cu privire la amplasarea si incadrarea in sit a constructiilor si amenajarilor exterioare aferente acestora. In cadrul acestui tip de documentatie, trebuie sa existe date referitoare la dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor prevazute, precum si la determinarea marimii limitei zonei studiate, ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Se prezinta situatia existenta a cladirilor si servitutilor stabilite. Se fac referiri la conditiile geotehnice ale terenului, la caile de comunicatie si amenajarile de teren, echipamentele si retelele necesare de apa, canalizare, electrice, termice, telefonice, de alimentare cu gaze si de televiziune, la protectia mediului construit si natural, la problemele de peisagistica, etc. dupa caz.

Modul de utilizare a terenului cuprins intre limitele studiate este evidentiat intr-un bilant comparativ, intocmit separat pentru situatia existenta si pentru cea propusa a se realiza.

Plansele sunt executate pe planuri topografice la scara 1:1000, iar planul de incadrare in zona este la scara 1 : 5000 .

Plansa cuprinzand situatia existenta prezinta situatia regimului juridic,economic si tehnic al terenului si constructiilor.

Plansa de reglementari urbanistice cuprinde delimitarea stricta a suprafetelor destinate constructiilor, destinatia si capacitatea constructiilor, pozitia fata de domeniul public, regimul juridic si regimul tehnic rezultat.

La prezenta documentatie se vor anexa toate avizele si acordurile legal- prealabile cat si cele solicitate prin certificatul de urbanism, referitoare la executia obiectivului.



2.Obiectul lucrării:

Prezenta documentatie are ca obiect studierea conditiilor de amplasare a unor locuinte – P+1E si P+2E, in intravilan oras Gura Humorului, str.Oborului, judetul Suceava, a elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru eliberarea autorizatiei de construire, cum ar fi:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul architectural al constructiei
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale
- situatia juridical a terenurilor
- echiparea cu utilitati a terenurilor

Terenurile pe care se vor realiza constructiile sunt proprietatea Orasului Gura Humorului-domeniul privat(parte din: p.f.nr.1205/2-CF 33807, p.f.nr.138-CF 34596. p.f.nr.137-CF 34595, p.f.nr.136-CF 34594, p.f.nr.167-CF 34599,conform Extraselor de C.F.de Informare anexate).

In prezent pe acest terenuri nu exista nici o constructie.

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare pe langa terenurile pe care se vor realiza constructiile trec retele de utilitate publica – IRE.

3.INCADRARE IN LOCALITATE

Terenurile studiate sunt situate in intravilan Oras Gura Humorului, str.Oborului, într-o zona cu destinație de locuinte, conform P.U.G.

4.SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate sunt proprietatea Orasului Gura Humorului-domeniul privat, avand urmatoarele vecinatati:

- N - Oras Gura Humorului-dom.privat
- S - Oras Gura Humorului-dom.privat
- E - Oras Gura Humorului-dom.privat
- V - Oras Gura Humorului-dom.privat

Circulatia

Accesul auto si pietonal se va realiza direct din stazile nou create.

Regim juridic – conf. Certificatului de urbanism

Terenurile studiate sunt situate in intravilan Oras Gura Humorului, str.Oborului (parte din: p.f.nr.1205/2-CF 33807, p.f.nr.138-CF 34596. p.f.nr.137-CF 34595, p.f.nr.136-CF 34594, p.f.nr.167-CF 34599,conform Extraselor de C.F.de Informare anexate).

Regim economic – conf. Certificatului de urbanism

Folosinta actuala a terenului – neproductiv, pe care urmeaza a se executa lucrari de construire locuinte.



Regim tehnic – conf. Certificatului de urbanism

Suprafata totala de teren este de 20800mp(un imobil a 700mp, 21 imobile a cate 600mp fiecare si 15 imobile a cate 500mp fiecare). Proiectul pentru autorizatia de construire se va intocmi in conformitate cu Ordinul nr. 1430 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de construire.

Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retele de apa, beneficiarul putand aplica solutii proprii pentru asigurarea acestei utilitati – puturi forate.

Canalizarea

Terenurile pe care se vor realiza cladirile nu dispun de posibilitatea racordarii la o retea de canalizare, beneficiarul fiind nevoit sa gaseasca o solutie proprie-bazin vidanjabil.

Alimentare cu caldura

Incalzirea se va realize cu sobe/ CT proprie pe lemne.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza prin racordarea la retea existenta in zona. La nivelele superioare se pot monta panouri solare (ca masura de suplimentare cu energie neconventionala).

Caracteristici de amplasament

• Conditii de fundare: amplasamentul este stabil si nu este expus inundatiilor. La dimensionarea fundatiei sunt indicate urmatoarele caracteristici fizico-mecanice ale terenului de fundare:

$H_f = 1.20 \text{ m}$, $P_{conv.} = 180 \text{ kPa}$

- zona eoliana conf. NP 082-2004 $q_{ref} = 0.88 \text{ kPa}$ B
- zona seismica conf. Normativ P-100-1/2006 ; $T_c = 0.7 \text{ s}$, $a_g = 0.16 \text{ g}$ E
- panta terenului: - redusa, prin sistematizare pe verticala pot fi indepartate apele de suprafata din preajma constructiei proiectate.
- inzapezirea conf. CR-1-3-2005 $S_{o.k.} = 2.5 \text{ kN/mp}$ D
- zona climatica III cu $T_e = -18^\circ \text{C}$ pentru perioada de iarna

Analiza fondului construit

In prezent folosinta terenurilor care urmeaza a fi concesionate si pe care urmeaza a se amplasa cladirile este cea de teren neproductiv. Pe aceste terenuri in prezent, nu se afla nici o constructie.



REGLEMENTARI

5.1 Amplasare

Terenurile studiate sunt situate in intravilan Oras Gura Humorului, str.Oborului, într-o zona cu destinație de locuinte, conform P.U.G.

5.2 Aliniament

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se bazeaza pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural

respectarea conditiilor de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;

asigurarea protectiei contra zgomotului si a nocivitatilor;

obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta;

respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului autovehiculelor sau formatiilor de pompieri;

constructiile se vor amplasa in conditiile respectarii Codului Civil.

Reglementarile urbanistice propuse prin prezenta documentatie respecta atat prevederile Codului Civil Roman privitoare la conditiile de buna vecinatate, reglementarile cuprinse in Ordinul nr. 981/ 1995 al Ministerului Sanatatii, cat si prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996.

6.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune construirea unor locuinte in regim de inaltime **P+1E,maxim P+2E**.

Se vor studia urmatoarele:

- racordarea la retelele de utilitati existente in zona
- accesul auto si pietonal in zona
- stabilirea POT si CUT
- regim de inaltime
- alinierea si aliniamentul constructiilor
- materialele folosite la constructii
- aspectul exterior unitar al constructiilor

Descrierea propunerilor urbanistice

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportand suprafata construita a cladirii, respectiv suprafata desfasurata a cladirii, la suprafata terenului aferent.

POT : maxim 40%

CUT : maxim 0,8

regim de inaltime : maxim P+2E



ANEXA nr. 2 la
NCL nr. 50 din 28.03.2014

CATARGIU A. CAMELIA – BIROU EXPERTIZA TEHNICA-EVALUARE
Gura Humorului, Str. Daniel Catargiu, nr. 2, jud. Suceava, CUI : 25270280
Tel., fax: 0230235132, Mobil: 0741100234, E-mail : camelia_catargiu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

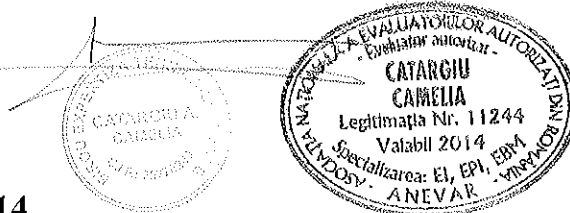
**Teren – parcele cu suprafata de 500, 600 mp si 700 mp,
situate in Gura Humorului, zona Obor,
in vederea concesiunii pentru locuinte**

Proprietar :
Orasul Gura Humorului
Domeniul privat

Beneficiar :
Orasul Gura Humorului

**Evaluator ANEVAR,
Camelia Catargiu**

Martie 2014



Cuprins

I. SINTEZA EVALUARII

II. GENERALITATI

- 2.1 Partile contractate – prezentarea evaluatorului si a beneficiarului ;
- 2.2 Obiectivele evaluarii ;
- 2.3 Data de referinta ;
- 2.4 Clauze de nepublicare ;
- 2.5 Responsabilitatea fata de terti ;
- 2.6 Declaratia privind conditii limitative ;
- 2.7 Declaratia de conformitate

III. PREZENTAREA PROPRIETATII

- 3.1 Statut juridic ;
- 3.2 Descrierea amplasamentului general ;
- 3.3 Descrierea proprietatii

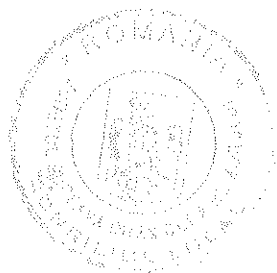
IV. ANALIZA PIETEI

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

VI. EVALUARE

- 6.1 Bazele evaluarii – metodologie si baza legala folosita ;
- 6.2 Metode de evaluare abordate ;
- 6.2.1 Abordarea prin piata ;
- 6.3 Analiza rezultatelor

VII. OPINIA EVALUATORULUI



I. SINTEZA EVALUARII

1. Evaluator :

CATARGIU CAMELIA, inginer, evaluator in disciplinele "evaluarea intreprinderii", "evaluarea proprietatii imobiliare" si "evaluarea bunurilor mobile", membru titular ANEVAR – legitimatia nr. 11244 si expert tehnic judiciar in disciplinele "constructii civile, industriale, agricole" si "evaluarea proprietatii imobiliare", legitimatia nr. 4891 – 12624, membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania, prin firma de facturare **CATARGIU A. CAMELIA – BIROU EXPERTIZA TEHNICA-EVALUARE**, cu sediul in Gura Humorului, str. Sfantul Gavril, nr. 13, jud. Suceava, CUI 25270280, reprezentata prin CAMELIA CATARGIU.

2. Beneficiar :

ORASUL GURA HUMORULUI, cu sediul in Gura Humorului, str. Piata Republicii, nr. 14, CUI 6631418, reprezentat prin ing. MARIUS IOAN URSACIUC, primar si ec. ELENA CIORNEI, director economic.

3. Obiectivul evaluarii :

Scopul prezentului raport este **evaluarea unor parcele de teren cu suprafata de 500 mp, 600 mp si 700 mp ce se doreste a fi create printr-o dezvoltare imobiliara a zonei Obor, actualmente total nesistematizata, amplasata in orasul Gura Humorului, zona periferica, in vederea concesiunii prin licitatie publica pentru construirea de locuinte.**

4. Proprietar :

Domeniul privat al Orasului Gura Humorului.

5. Data de referinta a evaluarii este 25.03.2014

(1 EUR = 4,4693 RON)

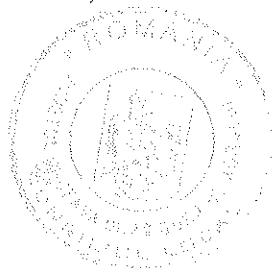
6. Opinia evaluatorului:

Valoarea propusa ca valoare de pornire la licitatia organizata - valoarea de piata : 8,7 EUR/mp, ce corespunde caracteristicilor actuale ale terenului.

Intocmit,
Evaluator ANEVAR,
Camelia Catargiu



Prezentul Raport de evaluare contine 10 pagini, este valabil doar insotit de documentele prezentate de Primarie, mentionate in cap. 6.1



II. GENERALITATI:

2.1 Partile contractate

2.1.1 Prezentarea evaluatorilor:

CATARGIU CAMELIA, inginer, evaluator in specialitatea “evaluarea intreprinderii”, “evaluarea proprietatii imobiliare” si “evaluarea bunurilor mobile”, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR, legitimatia nr. 11244 si expert tehnic judiciar in disciplinele “constructii civile, industriale, agricole” si “evaluarea proprietatii imobiliare”, legitimatia nr. 4891 – 12624, membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania - CETR, prin firma de facturare **CATARGIU A. CAMELIA – BIROU EXPERTIZA TEHNICA-EVALUARE**, cu sediul in Gura Humorului, str. Sfantul Gavril, nr. 13, jud. Suceava, CIF 25270280, reprezentata prin **CAMELIA CATARGIU**.

2.1.2 Prezentarea beneficiarului :

ORASUL GURA HUMORULUI, cu sediul in Gura Humorului, str. Piata Republicii, nr.14, atribut fiscal - , CUI 6631418, reprezentat prin ing. **MARIUS IOAN URSACIUC**, primar si ec. **ELENA CIORNEI**, director economic.

2.2 Obiectivele evaluarii

Scopul prezentului raport este **evaluarea unor parcele de teren cu suprafata de 500 mp, 600 mp si 700 mp ce se doreste a fi create printr-o dezvoltare imobiliara a zonei Obor, actualmente total nesistematizata, amplasata in orasul Gura Humorului, zona periferica, in vederea concesiunii prin licitatie publica pentru construirea de locuinte.**

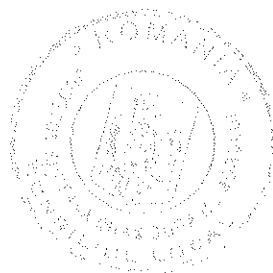
Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

2.3. Data de referinta

Data de referinta a evaluarii este 25.03.2014 (1 EUR = 4,4693 RON)

2.4 Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare (sau orice referire la acesta) nu poate fi utilizat in alte scopuri decat cel descris, nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, fiind specificata forma si contextul in care ar urma sa apara.



2.5 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul Raport de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.2 si numai pentru uzul destinatarului mentionat in cadrul punctului 2.2 si 2.1.2.

Raportul de evaluare este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nici o circumstanta.

2.6 Declaratii privind conditii limitative

Raportul a fost elaborat luand in considerare toti factorii care pot influenta valoarea acestuia, nefiind omisa in mod deliberat nicio informatie relevanta.

Evaluatorul a precizat in raport orice situatie nefavorabila vizibila – respectiv deprecieri fizice si/sau functionale constatate direct sau aduse la cunostinta evaluatorului de catre proprietarul imobilului. Orice situatie neaparenta – respectiv existenta unor vicii ascunse ale terenului sau a unor factori de mediu care ar putea influenta negativ valoarea nu pot fi imputabile evaluatorilor. Viciile ascunse se pot determina numai in baza unei expertize geotehnice – vicii pentru care daca exista, evaluatorul nu poarta nicio raspundere.

In evaluare nu s-a tinut seama de factorii de mediu care ar putea avea influente asupra valorii proprietatii, pentru aceasta fiind necesara realizarea unui studiu de impact.

Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane si ca toate autorizatiile, certificatele sau alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative pot fi obtinute pentru realizarea unor constructii. Se considera ca proprietarul terenului, prin hotararea concesiunii in scopul mentionat, pe baza de HCL, a tinut cont de prevederile din cadrul Planului Urbanistic de Detaliu (PUD).

Orice estimare din prezentul Raport se aplica proprietatii considerata in intregime, asa cum este enuntata si orice modificare, diviziune in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, in afara cazului in care divizarea este evidentiata in mod explicit in acest raport .

Imobilul a fost evaluat in ipoteza dreptului deplin de proprietate si in ipoteza ca este liber de sarcini.

Estimarile din acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei si sunt valabile la data evaluarii. Aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia pietei imobiliare, a zonei de amplasare, a inflatiei, a cursului de referinta al monedei nationale si de eventualele lucrari de constructie ce se vor realiza in viitor.

Evaluatorul isi declina orice raspundere cu privire la autenticitatea actelor de proprietate. Acestea au fost prezentate de catre beneficiarul evaluarii, in limitele exprimate in raport. Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nicio garantie asupra preciziei lor.



Evaluatorul nu a efectuat masuratori in teren. Suprafetele si informatiile utilizate sunt cele din documentatia cadastrala prezentata, considerata valabila, impreuna cu toate documentele prezentate de Primaria orasului Gura Humorului, prin sef Birou Urbanism si Amenajare Teritoriu, ing. C-tin Prostire, precum si cu relatarile acestuia.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti, altele decat cele descrise in raport.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita, scris si in prealabil.

Informatiile prezentate in prezentul Raport vor fi confidentiale, partile implicate avand datoria de a nu face publice informatiile cuprinse in raport – fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Evaluatorul nu are niciun interes prezent in proprietatea evaluata.

2.7 Declaratie de certificare

Prezentul raport de evaluare este realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare - IVS, editia 2011 si a codului deontologic al evaluatorului.**

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 25.03.2014.**

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de mine, care le-am evaluat si am intocmit acest raport si nu sunt recuzat/descalificat sa evaluez aceasta proprietate. Inspectia imobilului s-a facut in a doua jumatate a lunii martie 2014.

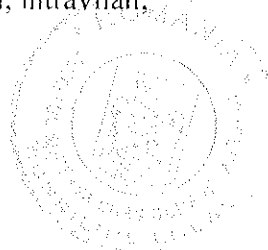
Evaluatorul este membru titular al Asocatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), evaluator pentru disciplinele „evaluarea intreprinderii”, „evaluarea proprietatii imobiliare” si "evaluarea bunurilor mobile", legitimatie nr. 11244, expert tehnic judiciar in disciplinele „constructii civile, industriale” si „evaluarea proprietatii imobiliare”, legitimatie nr. 4891 – 12624 eliberata de Ministerul Justitiei, membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania (CETR).

III. PREZENTAREA PROPRIETATII

3.1 Statut juridic si situatie actuala

In conformitate cu declaratiile reprezentantului Orasului Gura Humorului:

- terenul apartine Orasului Gura Humorului, intravilan;



- se dorește dezvoltarea imobiliară a zonei, în vederea construirii de locuințe, prin parcelare, conform propunerii prezentate (cca 38 parcele cu suprafețe cuprinse de 500,600 și 700 mp, pentru o primă etapă de dezvoltare);
- parcelele de teren, după ce vor fi identificate din punct de vedere cadastral, se vor fi supuse achiziției, în vederea concesiunii, prin licitație publică.

Observatii:

- nu s-a prezentat extras de carte funciara pentru informare;
- nu s-a prezentat documentatia cadastrala definitiva.

3.2. Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este amplasat în Gura Humorului, întravilan, la periferia orașului Gura Humorului, în zona Obor, pe malul drept al paraului Humor, învecinată cu zona Boureni. Zona este nesistemată, nu există drum amenajat în această zonă, accesul spre cele câteva case vechi construite în zonă se realizează prin traversarea imasului (înierbat natural), cât și a unui mic paraiaș, fără trecere amenajată. Accesul spre zona de amplasament studiată se realizează prin traversarea unei zone de locuit cu populație preponderent de etnie romă.

Zona de amplasare :

D ;

Dotari urbane :

Case de locuit cu unul sau două nivele, vechi, executate pe imas ;

Utilitati existente in zona de amplasare:

Electricitate, telefonie mobilă ;

Zona seismica :

7 grade pe scara Richter.

3.3. Descriere imobil (teren)

Suprafata :

Parcele cu suprafețe de 500 mp, 600 mp și 700 mp;

Forma terenului:

Majoritatea parcelelor au forma dreptunghiulară;

Deschiderea la front public:

Deschiderea la frontul public propus prin documentul prezentat este cuprinsă între cca 15-25 m;

Accesul :

Direct din strazile ce se vor amenaja în viitor;

Vecinatati :

Paraul Humor, cartierul Obor, cartierul Boureni;

Planeitate teren:

Terenul este plat;

Utilitati adiacente / pe teren :

Electricitate, telefonie mobilă ;



IV. ANALIZA PIETEI

Odata cu criza financiara internationala care a afectat si Romania pe plan economic, interesul pentru tranzactiile imobiliare in general, a scazut.

Piata imobiliara romaneasca a cunoscut in ultimii trei ani o diminuare a numarului de tranzactii cu mai mult de 50 % fata de perioada anterioara.

Cerere de piata exista dar este "inabusita" de lipsa finantarilor si in acest context se poate afirma ca cererea reala este limitata. Ofertele de vanzare sunt limitate pe considerent ca proprietarii nu vor sa vanda sperand intr-o revigorare a economiei si implicit intr-o crestere de preturi. Astfel, se poate afirma ca balanta dintre cerere si oferta este echilibrata.

Valorile de tranzactionare au scazut, scaderea avand la baza in primul rand scaderea potentialului de cumparare prin limitarea agentilor economici si a persoanelor fizice la accesul la fondurile bancare.

Se constata ca in ultimii ani au fost inregistrate scaderi ale valorilor de oferta cu pana la 50%, functie de importanta imobilului supus tranzactiei, starea tehnica, dotari, posibilitate de a fi inchiriat sau utilizat direct. Valorile de oferta ale terenurilor au cunoscut o scadere mai mult sau mai putin spectaculoasa decat constructiile, valoarea acestora scazand cu cca 20% - 50%. Pentru terenurile cu amplasare buna, vanzatorii tin la pret, dar cumparatorii nu se avanta sa cumpere. Aceasta situatie ar putea genera sau limitari ale numarului de tranzactii sau scaderi ale valorilor.

Negocierile se fac de cele mai multe ori intre limitele de 5 – 15 % functie de graba pe care o are vanzatorul / cumparatorul in a se tranzactiona imobilul.

Studiind **piata imobiliara a orasului Gura Humorului si a zonei limitrofe** se poate afirma ca nu exista o piata imobiliara dezvoltata, bine delimitata, tranzactiile sunt putine, iar sursele de informare sunt inconsistente (presa scrisa judeteana prezinta cu precadere oferte din municipiul Suceava si eventual localitatile limitrofe, sursele notariale sunt neveridice). Agentiile imobiliare locale nu mai functioneaza, tranzactiile se desfasoara in mod direct intre parti. Internetul este o sursa de publicitate imobiliara; astfel de oferte pot fi uneori exagerate, astfel incat vanzatorul sa aiba o marja mai mare de negociere, sau pur si simplu sperand la un cumparator "darnic".

Se apreciaza ca, in general, valorile de oferta au scazut nesemnificativ fata de cele inregistrate la nivel national si tranzactiile se incheie rar; se poate vorbi despre o **blocare a pietei imobiliare locale incepand cu finele anului 2010 si inceputul anului 2011.**

Ofertele de vanzare gasite pe internet, la data intocmirii raportului de expertiza, pentru terenuri libere cu destinatia teren pentru constructii au valori de oferta ce se situeaza intre 2 EUR/mp si 60 EUR/mp, functie de amplasament, utilitati, destinatie, suprafata etc.

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizare rezonabila probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.



Atunci când ia o decizie de concesionare a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

Hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea 219/1998: "concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, (...) se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesionării, prin hotărâre a Guvernului, a Consiliului județean, orășenesc, comunal, după caz".

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului în sensul prevăzut de IVS, este cea aprobată prin HCL, pentru care se va încheia contractul de concesionare, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal**; în cazul nostru, construirea de locuințe și/sau anexe ale acestora.

VI. EVALUARE

6.1. Bazele evaluării – metodologie și baza legală folosită

Evaluarea este întocmită în conformitate cu :

- Standard Internațional de evaluare IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ;
- Standard Internațional de evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării ;
- Standard Internațional de evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
- Buletine informative ale ANEVAR;
- Buletine informative ale CETR ;
- Coeficienți de actualizare aprobați de MLPTL ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Informații privind piața imobiliară locală ;
- Documente prezentate de Primăria Gura Humorului :
 - propunere de dezvoltare imobiliară (propunere parcele pentru etapa I de dezvoltare) - Plasa imagine satelit.

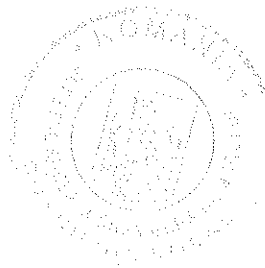
Procedura de evaluare a constat în :

- inspectia terenului;
- obținerea de informații privind rețelele de utilități din zonă;
- culegerea de informații privind tranzacțiile de imobile similare ;
- calculul valorilor ;
- estimarea valorii proprietății .

6.2. Metode de evaluare utilizate

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.



În conformitate cu Standardele profesionale internaționale, europene și ale ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile: abordarea prin cost, prin piața și prin venit.

- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Există șase metode recunoscute de evaluare a terenului liber, sau pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții: comparația directă (1), extracția de pe piață (2), alocarea (3), tehnica reziduală (4), capitalizarea directă a rentei/arendei funciare - chiriei (5) și analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării (6).

În acest caz, evaluarea se va întocmi prin abordarea prin piață.

6.2.1. Metoda comparației directe

Metoda comparației directe este o metodă prin care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestora cu proprietatea supusă evaluării.

Analiza comparativă se face pe asemanările și deosebirile dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea, respectiv: dreptul de proprietate, localizare, utilități, caracteristici fizice, posibilități de utilizare.

Se utilizează pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării, când există date comparabile.

Studiind piața imobiliară locală se menționează câteva valori de oferte sau de tranzacționare pentru terenuri situate în zona în care se află terenul supus evaluării, sau zone asemănătoare.

- (1) Teren liber, parcele cu suprafață de 300 mp, amplasate în Gura Humorului, cartier în dezvoltare, zona M-rea Humorului, s-au concesionat în cursul anului 2013 la valori medii de 15 EUR/mp, rezultate în urma licitației publice organizate în acest scop;
Sursa: primăria Oras Gura Humorului
- (2) Teren, 468 mp, situat în Gura Humorului, str. Obor, nr. 156, s-a concesionat către Ursu Ioan Daniel, prin licitație publică organizată la 25.07.2013, la valoarea de 12,6 EUR/mp;



Sursa: primaria Oras Gura Humorului

(3) Teren, 600 mp, situat in Gura Humorului, langa Biserica Boureni, toate utilitatile, 22 EUR/mp, negociabil;

Sursa: www.anunturi.bizcaf.ro

(4) Teren, 300 mp, situat in Gura Humorului, str. Obor, nr. 156, s-a concesionat catre Plai Maria Carmen, prin licitatie publica organizata la 02.04.2012, la valoarea de 13,55 EUR/mp;

Sursa: primaria Oras Gura Humorului.

Evaluarea nu se va realiza prin analiza datelor perechi, intrucat nu se pot extrage din piata suficiente date comparative. Evaluatorul va compara atributele fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si va aprecia diferentele pentru fiecare element de comparatie, cantitativ si calitativ, prin utilizarea de indici functie de amplasare, marime teren, utilitati, cai de acces, utilizare.

Observatii:

- Pentru comparabilele ale caror caracteristici nu sunt specificate in oferta se considera ca acestea nu exista sau sunt defavorabile, pe considerent ca ofertantul scoate intotdeauna in evidenta caracteristicile pozitive, fiind in avantajul acestuia;

- Comparabila 1: Cartierul rezidential M-rea Humorului, la nivelul anului 2013 era in curs de amenajare, in ceea ce priveste crearea cailor de acces, realizarea utilitatilor - apa, canal erau aprobate printr-un proiect european;

- Comparabila 2: In zona, la data licitatiei, utilitatile - apa, canal existau, la cateva sute de metri distanta;

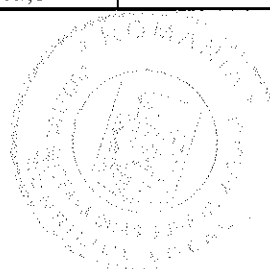
- Comparabila 4: In zona, la data licitatiei, utilitatile - apa, canal existau, la cateva sute de metri distanta;

- Comparabilele 2, 3, 4 sunt amplasate intr-o zona in care accesul se realizeaza prin traversarea unei zone rezidentiale cu populatie majoritara de etnie roma.

Grila datelor de piata

EUR/mp

Element de comparatie	Teren evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret unitar teren	?	15	12,6	22	13,55
1. Drept de propriet.	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	12,6	22	13,55
2. Conditii de finantare si vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	12,6	22	13,55



3. Conditii de piata (oferta/tranzactie)	tranzactie	tranzactie	tranzactie	oferta	tranzactie
Corectie		0	0	-15%	0
Pret corectat		15	12,6	18,7	13,55
4. Conditii de piata (data)	25.03.2014	2013	25.07.2013	12.2013	02.04.2012
Corectie		0	0	0	-5%
Pret corectat		15	12,6	18,7	12,9
6. Amplasare in oras (fata de centru)	zona Obor neamenajat	cartier M-rea Humorului	str. Obor	str. Obor	str. Obor
Corectie		0	-5%	-10%	-5%
Pret corectat		15	12	16,8	12,3
7. Utilitati retele	e,(tf)	e,(a,c,tf)	e,(a,c),tf	e,a,c,g,tf	e,(a,c),tf
Corectie		-10%	-15%	-30%	-15%
Pret corectat		13,5	10,2	11,8	10,5
8. Drum de acces	total neamenajat	in curs de amenajare	pietruit	pietruit	pietruit
Corectie		-15%	-15%	-15%	-15%
Pret corectat		11,5	8,7	10	8,9
11. Suprafata	500 mp,	300 mp	468 mp	600 mp	300 mp
Corectie	600 mp,	-5%	0	0	-5%
Pret corectat	700 mp	10,9	8,7	10	8,6
12. Vecinatati	defavorabile	nu	da	da	da
Corectie		-10%	0	0	0
Pret corectat		10,9	8,7	10	8,6
Corectie bruta	x	6,9 (46%)	4,9 (39%)	19,6 (89%)	7,2 (53%)

Din grila datelor de piata se observa ca cea mai mica corectie bruta a fost aplicata asupra pretului comparabilei 2 (39%).

Analizand rezultatele obtinute, se apreciaza ca terenul prezentat in comparabila 2 are caracteristicile cele mai apropiate de terenul supus evaluarii, iar valoarea unitara a terenului evaluat este valoarea unitara corectata a terenului prezentat in comparabila 2, respectiv 8,7 EUR/mp.

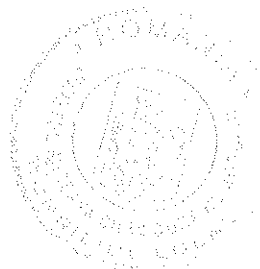
Valoarea unitara a terenului : 8,7 EUR/mp .

6.3. Analiza rezultatului :

Valoarea unitara a terenului, obtinuta in urma aplicarii acestei metode este de: 8,7 EUR/mp.

Metoda comparatiei a utilizat valori de oferta sau de tranzactionare de pe piata imobiliara locala pentru terenuri ale caror caracteristici au fost apreciate ca fiind cat mai apropiate de caracteristicile terenului evaluat. Valoarea unitara determinata se incadreaza in valorile pietei imobiliare locale.

In opinia evaluatorului, valoarea unitara a terenului poate fi utilizata ca valoare de pornire in licitatie ce se va organiza, aceasta stabilind de fapt, departajarea de pret.



VII. OPINIA EVALUATORULUI

Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodei abordate și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acesteia și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, **în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru parcelele de teren cu suprafețe de 500 mp, 600 mp și 700 mp, ce urmează a fi concesionate prin licitație publică, situate în zona Obor, total neamenajată, zona ce se intenționează a fi dezvoltată din punct de vedere imobiliar, prin crearea unui cartier de locuințe este de: 8,7 EUR/mp, valoare ce corespunde caracteristicilor actuale ale terenului.**

Decizia de promovare a valorii aparține beneficiarului raportului de evaluare, în baza considerentelor prezentate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2014;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include TVA.

Evaluator ANEVAR,
Ing. Camelia Catargiu

