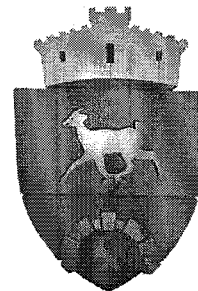


ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 243 mp., situată în intravilanul comunei Ostra, aparținând domeniului privat al comunei Ostra, județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- Expunerea de motive, prezentată de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr. 5137 din 23.11.2018 ;
- Raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr. 5138 din 23.11.2018 ;
- Raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr. 5249 din 29.11.2018 ;
- raportul de avizare favorabil a Comisiei de specialitate, respectiv pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor din cadrul Consiliului Local Ostra înregistrată la nr. 5250 din 29.11.2018 ;
- Cererea nr. 4998 din 14.11.2018 formulată de d-nul Flocea Mihai Gavril cu domiciliul în comuna Ostra ;
- contractul de concesiune nr.4 din 30.09.2010 ;
- extrasul de Carte Funciară nr.10404 /10.09.2018 ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 9 și art.10 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 din HG nr.168/ 2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.15 lit. e) din Legea nr.50/1991 privind disciplina în construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 10, art.36, alin. (1) alin.(2), lit. b) și c), alin.(5) lit. b), art.121 alin.(1) și (2), art. 123, alin.(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4), Titlul II – Proprietatea privată, art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 45 alin. (1), alin. (3), alin. (6), art. 49 alin. (1), alin. (2) și art. 115 alin.(1) alin.(1) lit.(b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 243 mp. teren, proprietatea privată a comunei Ostra , situată intravilanul comunei Ostra , teren identic cu numărul cadastral 30862 din Cartea Funciară nr. 30862 a comunei cadastrale Ostra , pentru d-nul Flocea Mihai Gavril , cu domiciliul în comuna Ostra , sat Tărnicioara nr 22 A în vederea extinderii construcțiilor .

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a terenului , întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto și se aprobă redevența de 5 euro /mp respectiv 24 lei /mp. lei .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru terenul nominalizat la art.1 , potrivit anexei , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare ,în vederea îndeplinirii procedurilor de concesionare și pentru semnarea contractului .

Art.7. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra ,precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuneliostra.ro .

Președinte de ședință,
Dorneanu Dinu



Contrasemnează:
Secretar comună,
Smărăndeanu Bogdan



Ostra , la 29.11.2018
Nr. 60



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea fara licitație publica a unei suprafete de teren apartinând
domeniului privat al comunei Ostra

*În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata cu modificările și completările ulterioare, Art.15.alin 1. litera e*

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesiune fara licitație al unui teren destinat construirii.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;**
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului;**
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;**
- (4) evaluarea nivelului minim a redevenței;**
- (5) durata concesiunii;**
- (6) Motivatia concesiunii**

(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Terenul oferit pentru concesionare are o suprafață totală reală de 243 mp. (conform C.F.nr. 10404/ 10.09.2018, nr cad. 30862), face parte din domeniul privat al comunei Ostra și, conform cadastrului imobiliar, figurează ca teren intravilan.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea terenului:

- a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: terenul concesionat se va folosi în scopul extinderii și construirii.
- c) din punct de vedere financiar: . Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:
 - redevenței aferent terenului concesionat, ca preț al concesiunii,
 - sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
 - sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Nivelul minim a redevenței concesiunii:

Redevența este de 5663 lei/, stabilită prin raportul de evaluare întocmit de ing. Gavrilăscu Gheorghe Alberto, calculată la valoarea de piață

(5) Durata concesiunii:

Se propune concesionarea terenului pe o durată de 49 de ani, începând de la încheierea Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

(6) Motivatia concesiunii:

Terenul propus pentru concesionare fara licitatie publica catre Flocea Mihai- Gavril, face parte din domeniul privat al comunei Ostra, situat in zona Tarnicioara invecinat cu terenul nr. cadastral 30077 detinut la momentul concesionarii de acelasi proprietar

1 Motivatia pentru componenta legislativa:

- prevederile art. 36 alin. 2, lit. c, alin 5 lit. b din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora Consiliul Local Ostra hotaraste ca bunurile ce apartin domeniului public si privat, de interes local, sa fie concesionate sau inchiriate.

- prevederile art.15 lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora se pot concesiona fara licitatie publica cu plata taxei de redeventa stabilita conform legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat.

- pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- pentru relizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 ani;
- pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia

* * *

In concluzie, se apreciază ca, concesionarea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al comunei Ostra – administrarea terenului care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de concesionare al terenului de construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare fara licitație publică.



Presdinte sedinta
Dorneanu Dinu

Secretar
Smarandeanu Bogdan

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea fara licitație publica a unei suprafete de teren apartinand
domeniului privat al comunei Ostra

*În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata cu modificările și completările ulterioare , Art.15.alin 1. litera e*

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesiune fara licitație al unui teren destinat construirii.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;**
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului;**
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;**
- (4) evaluarea nivelului minim a redevenței;**
- (5) durata concesionării;**
- (6) Motivatia concesiunii**

(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Terenul oferit pentru concesionare are o suprafață totală reală de 243 mp. (conform C.F.nr. 10404/ 10.09.2018, nr cad. 30862), face parte din domeniul privat al comunei Ostra și, conform cadastrului imobiliar, figurează ca teren intravilan.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea terenului:

- a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: terenul concesionat se va folosi în scopul extinderii și construirii.
- c) din punct de vedere financiar: . Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:
 - redevenței aferent terenului concesionat, ca preț al concesiunii,
 - sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
 - sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Nivelul minim a redevenței concesiunii:

Redevența este de 5663 lei/, stabilita prin raportul de evaluare întocmit de ing. Gavrilescu Gheorghe Alberto, calculata la valoarea de piață

(5) Durata concesiunii:

Se propune concesionarea terenului pe o durată de 49 de ani, începând de la încheierea Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

(6) Motivatia concesiunii:

Terenul propus pentru concesionare fara licitatie publica catre Flocea Mihai- Gavril, face parte din domeniul privat al comunei Ostra, situat in zona Tarnicioara invecinat cu terenul nr. cadastral 30077 detinut la momentul concesionarii de acelasi proprietar

1 Motivatia pentru componenta legislativa:

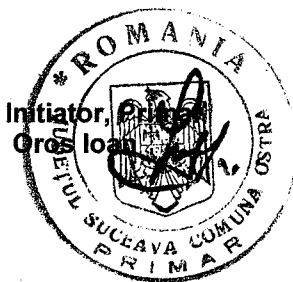
- prevederile art. 36 alin. 2, lit. c, alin 5 lit. b din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora Consiliul Local Ostra hotaraste ca bunurile ce apartin domeniului public si privat, de interes local, sa fie concesionate sau inchiriate.

- prevederile art.15 lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora se pot concesiona fara licitatie publica cu plata taxei de redeventa stabilita conform legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat.

- pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- pentru relizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 ani;
- pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia

* * *

In concluzie, se apreciază ca, concesionarea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al comunei Ostra – administrarea terenului care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de concesionare al terenului de construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare fara licitație publică.



Secretar
Smarandeanu Bogdan

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRĂ
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 5137 din 23.11.2018

privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 243 mp., situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- Expunerea de motive, prezentată de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr. 5137 din 23.11.2018 ;
- raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr. 5138 din 23.11.2018 ;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr. 5249 din 29.11.2018 ;
- raportul de avizare favorabil a Comisiei de specialitate, respectiv pentru administrație publică locală , juridică și de disciplină , apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor din cadrul Consiliului Local Ostra înregistrată la nr. 5250 din 29.11.2018 ;
- cererea nr. 4998 din 14.11.2018 formulată de d-nul Flocea Mihai Gavril cu domiciliul în comuna Ostra ;
- contractul de concesiune nr.4 din 30.09.2010 ;
- extrasul de Carte Funciară nr.10404 /10.09.2018 ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 9 și art.10 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 din HG nr.168/ 2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia , cu modificările și completările ulterioare ;
- art.15 lit. e) din Legea nr.50/1991 privind disciplina în construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 10 , art.36, alin. (1) alin.(2) , lit. b) și c) , alin.(5) lit. b) , art.121 alin.(1) și (2) , art. 123 , alin.(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4) , Titlul II – Proprietatea privată , art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil ,republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 45 alin. (1), alin. (3), alin. (6), art. 49 alin. (1), alin. (2) și art. 115 alin.(1) alin.(1) lit.(b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 243 mp. teren, proprietatea privată a comunei Ostra , situată intravilanul comunei Ostra , teren identic cu numărul cadastral 30862 din Cartea Funciară nr. 30862 a comunei cadastrale Ostra , pentru d-nul Flocea Mihai Gavril , cu domiciliul în comuna Ostra , sat Tărnicioara nr 22 A în vederea extinderii construcțiilor .

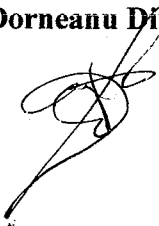
Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a terenului , întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto și se aprobă redevența de 5 euro /mp respectiv 24 lei /mp. lei .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru terenul nominalizat la art.1 , potrivit anexei , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare ,în vederea îndeplinirii procedurilor de concesionare și pentru semnarea contractului .

Art.7. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra ,precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuniostra.ro .

Președinte de ședință,
Dorneanu Dinu



Contrasemnează:
Secretar comună,
Smărăndeanu Bogdan



Ostra , la 29.11.2018
Nr. 60

ROMÂNIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE

Nr. 5249 din 29.11.2018

R A P O R T D E A V I Z A R E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 243 mp., situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava

Comisia de specialitate nr.1 a consiliului local, respectiv pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism din cadrul consiliului local, a analizat în ședința pe comisie, expunerea de motive a d-lui Oros Ioan – primarul comunei , raportul compartimentului de specialitate pentru proiectul de hotărâre susmenționat.

În unanimitate de voturi comisia de specialitate, avizează favorabil proiectul de hotărâre și-l supune spre aprobare în ședința ordinară a Consiliului Local din data de 29.11.2018 .

Președintele comisiei de specialitate

Maxim Constantin



Secretar comisie,

Robaniuc Viorica

PRIMARIA COMUNEI OSTRA
JUDETUL SUCEAVA
Nr. 5138 din 23.11.2018



RAPORT,

Privind aprobarea concesiunii fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 243 mp, intravilan, CF 30891 Ostra, apartinand domeniului privat al comunei Ostra, situat in zona Tarnicioara.
Avand in vedere:

- Cererea formulata de Flocea Gavril inregistrata la nr. 4998 /14.11.2018
- prevederile **OUG 54/2006** privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate Publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
- art 4, art.15, art, 16 din **Lg. nr.213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare
- Capitolul II- art. 553 alin.(1) si (4), art.871 din Legea 287/2009 privind **Codul Civil**, republicata cu modificarile si completarile ulterioare

1 Motivatia pentru componenta legislativa:

- prevederile art. 36 alin. 2, lit. c, alin 5 lit. b din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora Consiliul Local Ostra hotaraste ca bunurile ce apartin domeniului public si privat, de interes local, sa fie concesionate sau inchiriate.

- prevederile art.15 lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora se pot concesiona fara licitatie publica cu plata taxei de redeventa stabilita conform legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat.

- pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- pentru realizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 ani;
- pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia

Terenul propus pentru concesiune fara licitatie publica catre Flocea Mihai- Gavril, face parte din domeniul privat al comunei Ostra, situat in zona Tarnicioara invecinat cu terenul nr. cadastral 30077 detinut la momentul concesiunii de acelasi proprietar conform contractului de concesiune nr.4 din 30.09.2010

Compartimentul urbanism – cadastru propune initierea unui proiect de hotarare prin care sa fie aprobata concesiunea fara licitatie publica a suprafatei de teren amintite mai sus, in vederea extinderii constructiilor pe terenul alaturat.

Cu stima

consilier
Socol Constantin

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA OSTRĂ
PRIMAR OROS IOAN

Nr. 5137 din 23.11.2018

EXPUNERE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 243 mp., situată în intravilanul comunei Ostra, aparținând domeniului privat al comunei Ostra, județul Suceava

DOMNILOR CONSILIERI

Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava;

Având în vedere:

- cererea nr. 4998 din 14.11.2018 formulată de d-nul Flocea Mihai Gavril cu domiciliul în comuna Ostra ;
- Raportul de evaluare a terenului, întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto ;
- Raportul compartimentului urbanism-cadastru, înregistrat la nr.5138 din 23.11.2018 ;
- Studiul de oportunitate ;

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului local al comunei Ostra, în baza dispozițiilor art. 10, art.36, alin. (1) alin.(2), lit. b) și c), alin.(5) lit. b), art.121 alin.(1) și (2), art. 123, alin.(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere că această concesiune va aduce venituri la bugetul local, propun să se ia în discuție în ședința pe comisie și ulterior obținerii avizului favorabil a proiectului de hotărâre mai sus menționat în forma antereditată, ca fiind legal și oportun.



R O M A N I A
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE
Nr. 5250 din 29.11.2018

R A P O R T D E A V I Z A R E

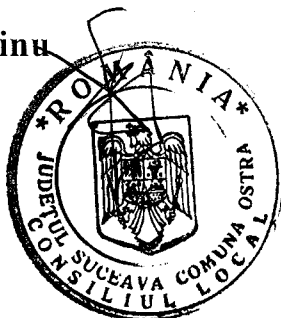
la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 243 mp., situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava

Comisia de specialitate , a consiliului local, respectiv pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor din cadrul consiliului local , a analizat în ședința pe comisie expunerea de motive prezentată de către d-l. Oros Ioan – primarul comunei , raportul compartimentului de specialitate, pentru proiectul de hotărâre susmenționat.

În unanimitate de voturi comisia de specialitate, avizează favorabil proiectul de hotărâre și-l supune spre aprobare în ședința ordinară a Consiliului Local din data de 29.11.2018 .

Președintele comisiei de specialitate.

DORNEANU Dinu



Secretarul comisiei ,

NASTIUC Maria Cristina

ROMANIA.
JUDETUL SUCEAVA.
COMISIA COMUNALA DE FOND FUNCJAR OSTRRA.
Nr. 5141 din 23.11.2018.
TEL.0230/575268; FAX.0230/575418 ;
E-mail: primaria_ostra@yahoo.com

ADEVERINTA

Se adevereste prin prezenta ca terenul in suprafata de 243 m.p. ce are ca obiect extindere concesiune, este situat in intravilanul comunei Ostra, judetul Suceava, avand nr. cadastral 30862 din C.F. 30862, avand categoria faneata, nu a facut si nu face obiectul legilor fondului funciar si nu se afla in litigiu pe rolul instantelor judecatoresti

SECRETAR COMUNA,
SMARANDEANU DOGDAN



COMP. JURIDIC,
jurist, Pitcaru Cornel.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Pitcaru Cornel, the legal representative.

Nr. 4998/14.11.2018.

Se va prezenta in
prima sedinta de consiliu local.



Domnule Primar,

Subsemnatul Florea Mihai Gaviol, cu domiciliul
in comuna Ostro, sat Tarnavara, nr. 22A, in
calitate de titular al contractului nr. din data
pentru 1000 m², solicit aprobarea concesiunii a
suprafetei de 250 m² in continuarea terenului pe care
il am in concesiune fiindu-mi necesara pentru
extinderea constructiilor si asigurarea carilor de acces
cater constructii.

Data
14.11.2018

Semnatura
Florea M.

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 4 din 30.09.2010

I. Partile contractante

PRIMĂRIA COMUNEI OSTRĂ, localitatea Ostra, comuna Ostra, județul Suceava (denumire autoritate contractantă) adresa sediu: str. Principală nr. 42, telefon/fax 0230575268; 0230575418 numar de înmatriculare cod fiscal 4441417 cont trezorerie **RO TREZ5945077XXX000656**, reprezentată prin **COPERZA GRIGORE**, (denumirea conducătorului), funcția **primar in calitate de concendent, pe de o parte**

si **flocea Mihai Gavril**, persoana fizica, cu sediul principal in, comuna Ostra str. Tarnicioara judetul Suceava, in calitate de concesionar, pe de alta parte,,

in temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007, si al Hotararii (Guvernului, consiliului judetean, orasenesc sau comunal) de aprobare a concesiunii nr.63 din 30.10.2008, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren in suprafata de **1000 mp** situat in intravilanul comunei Ostra, inscrisa in C.F nr.4275/07.08.2009. nr. Cadastral 30077, pentru construirea unei **anexe gospodaresti**.
(2) In derularea contractului de concesiune , concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:
a) bunuri de retur
b) bunuri proprii

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de **.49 ani**, incepand de la data de **30.09.2010**.
(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. Redeventa

Art. 3. - Redeventa este de **4550 lei**

V. Plata redeventei

Art. 4. - Din redeventa de 4550 lei se scade garantia de participare in suma de 1050 lei conform chitantelor nr.6609684.6609686,6609688 din data de 27.08.2010,c/v raport de evaluare aferent terenului in suprafata de 1000 mp. conform chitantei nr. 16 din 04.05.2010 iar restul de plata in suma de 3150 lei se va achita lunar , nu mai tarziu de data de 30 a lunii la caseria concendentului., astfel: suma de 800 lei la data semnarii prezentului contract.

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la rezilierea contractului de concesiune

VI. Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate publica ce fac obiectul contractului de concesiune.
(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul



concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de *concesiune*.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului

(3) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementata a contractului de *concesiune*, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. Obligatiile partilor - clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Obligatiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul *concesiunii*, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul *concesiunii*.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul *concesiunii* decat in conditiile art. 59 din OUG nr.54/2006

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

(6) La incetarea contractului de *concesiune* prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini..

(7) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de *concesiune*, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(9) Concesionarul este obligat sa sesizeze existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

Obligatiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de *concesiune*.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de *concesiune*, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

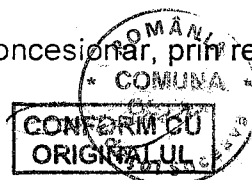
VIII. Incetarea contractului de *concesiune*

Art. 9. - (1) Prezentul contract de *concesiune* inceteaza in urmatoare situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de *concesiune*;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de



- catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- (2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:
- a) bunuri de retur : bunuri realizate de concesionar pe terenul concesionat;
- b) bunuri proprii : terenul S= 1000mp care a facut obiectul concesiunii.

IX. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar

Art. 10. – concesionarul va trebui sa asigure prin grija, cheltuiala, raspunderea si riscul lui elaborarea documentatiilor tehnico-economice lucrarilor colaterale toate acestea in stricta conformitate cu avizele de specialitate specificate in CU si cu prevederile legislatiei in vigoare .

X. Raspunderea contractuala

Art. 11. - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Definitii

Art. 13. - (1) *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.

(2) *Prin caz fortuit* se intelege 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.

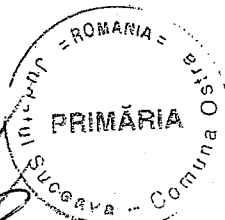
Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 exemplare.

Concedent,

Primaria comunei Ostra
reprezentata prin
Primar
Grigore Coperza

Gheata Georgel- contabil sef

Piticaru Cornel- consilier juridic



Concesionar,

persoana fizica
Flocea Mihai Gavril

Flocea



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 30077
 Comuna/Oras/Municipiu: Ostra

TEREN intravilan

Adresa: Ostra

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	30077	Din acte: 1000; Masurata: 1000	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 30077
 Comuna/Oras/Municipiu: Ostra

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
8685 / 03.08.2012			
	Act administrativ nr. hotararea 44, din 31.08.2012, emis de Consiliul Local al comunei Ostra		
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1
1	COMUNA OSTRA - DOMENIU PRIVAT		-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 30077
 Comuna/Oras/Municipiu: Ostra

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte
8685 / 03.08.2012			
	Act administrativ nr. contract de concesiune 4, din 30.09.2012, emis de Primaria comunei Ostra		
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 30.09.2010, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1		A1
1	FLOCEA MIHAI GAVRIL		-

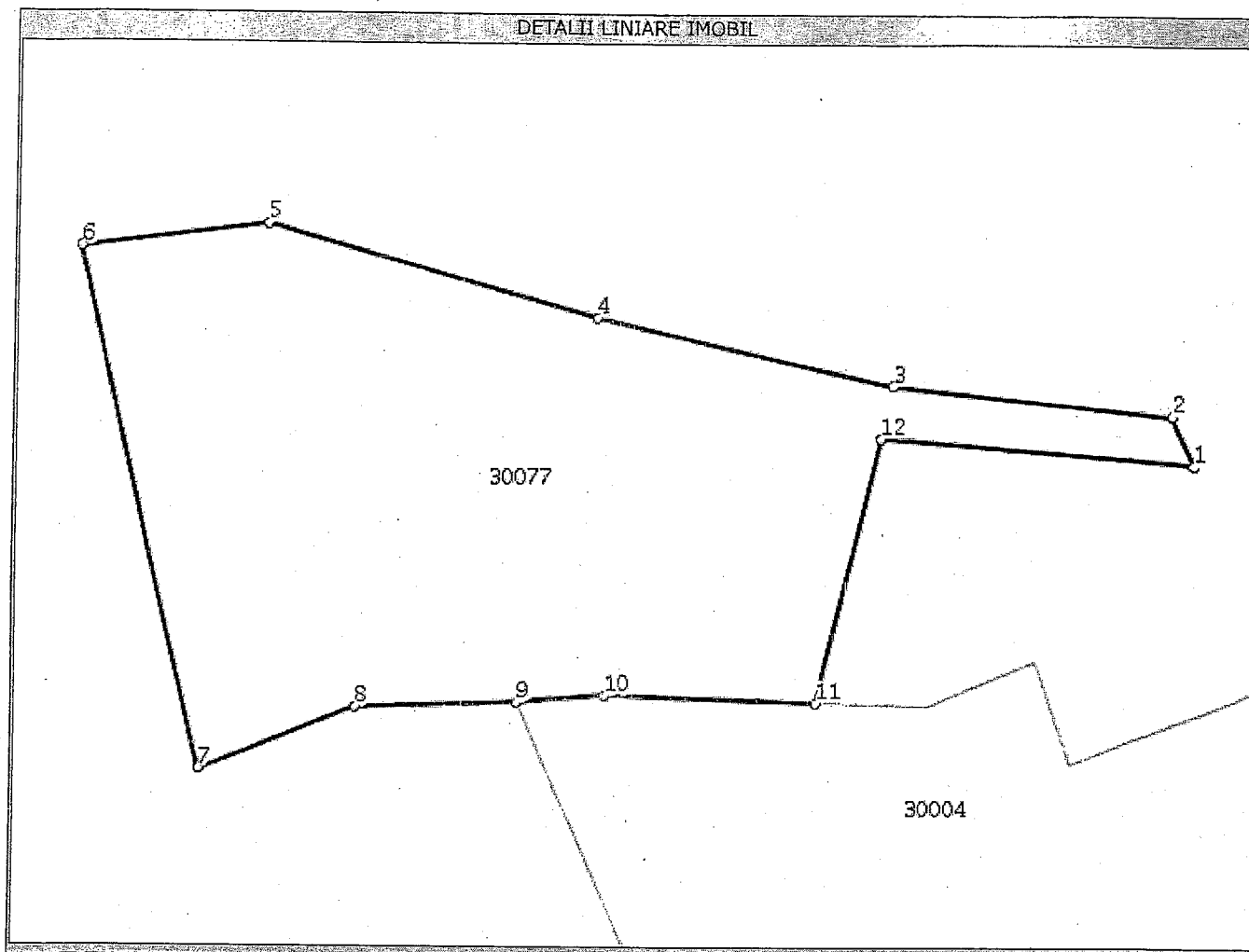


TEREN intravilan

Adresa: Ostra

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
30077	1000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	1000	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3,0
2	3	16,0
3	4	17,0
4	5	19,0
5	6	10,0
6	7	30,0
7	8	9,0
8	9	9,0
9	10	5,0
10	11	11,0



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct Starșit	Lungime segment (m)
11	12	15,0
12	1	18,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. GC2202/03-08-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232,

Data soluționării,
10/09/2012

Asistent-registrador,
MARIUS APETRI

Data eliberării,

10/09/2012

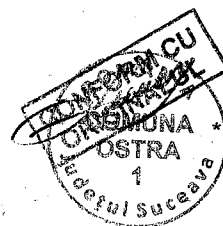
(semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)

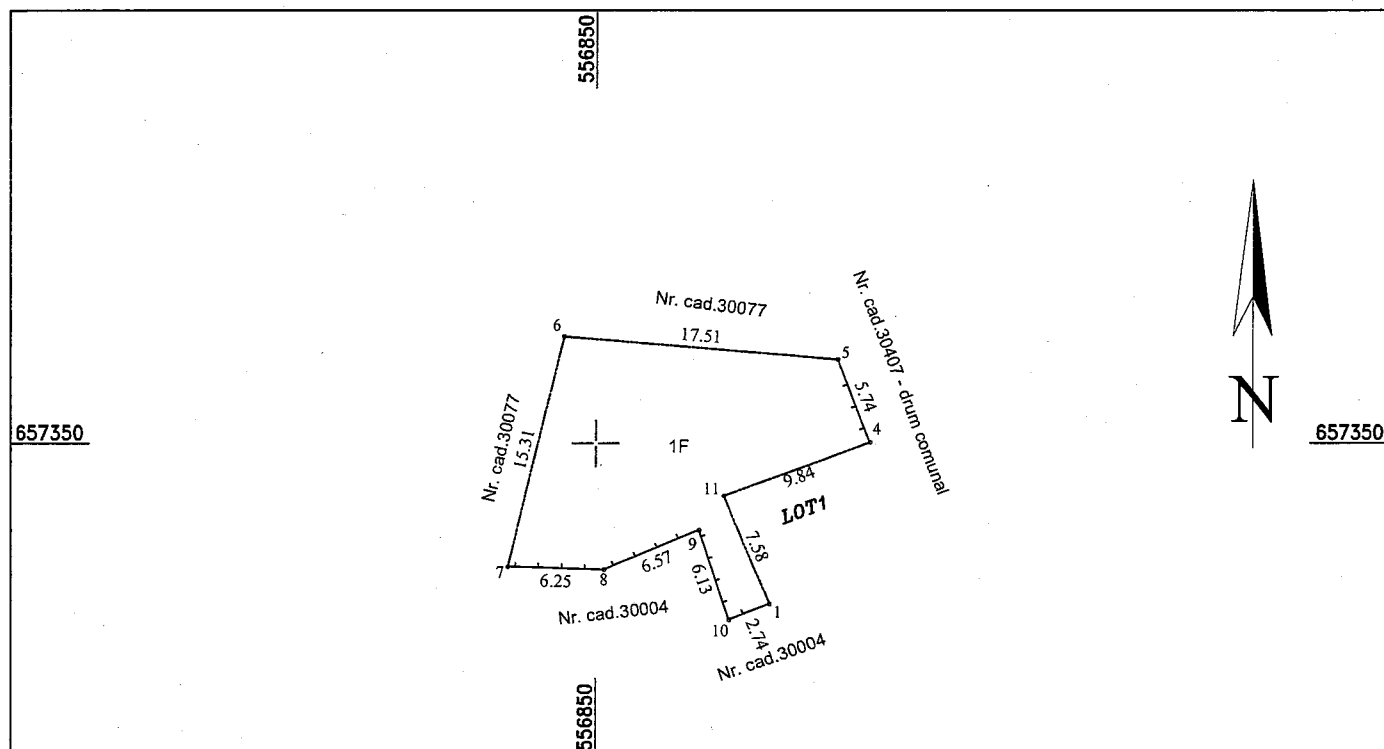
*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referința stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
30862	243	Intravilan Ostra, Com. Ostra, , jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		OSTRA



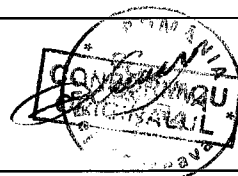
A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	243	LOT 2 - Teren partial imprejmuit cu gard.
Total		243	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 243 mp
Suprafața din act = 243mp



Executant : ing. CHIDINCIUC Adrian

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren

CHIDINCIUC
ADRIAN

Data: 26.02.2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

2839/2018
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
Nume și prenume: VENIN NICOLETA MARIA
Data:
Funcția: CONSILIER

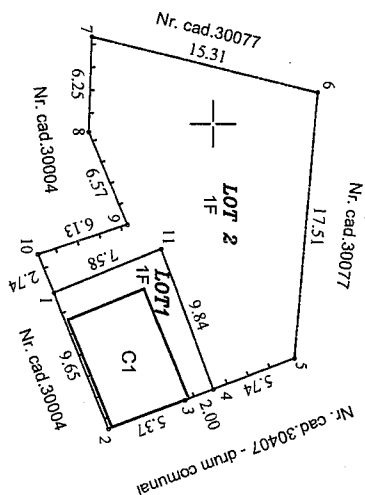
Ștampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
30770	316	Intravilan Ostra, com. Ostra, judetul Suceava

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
30770	OSTRA



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
30770	316	F	Teren imprejuit cu gard de fier si calitativ de limita conventionala	30861	73	F	Lotul nr. 1
				30862	243	F	Lotul nr. 2
Total	316	-	-		316	-	-

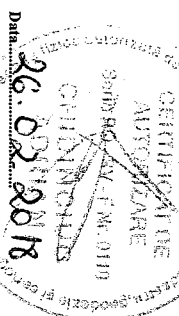
Executant: ing. CHIDINCIUC Adrian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

28.02.2018



Ing. CHIDINCIUC Adrian
Ing. NICOLETA MARIA
Ing. CONSILIERI
Data: 28.02.2018

Stampa BCPI

556850

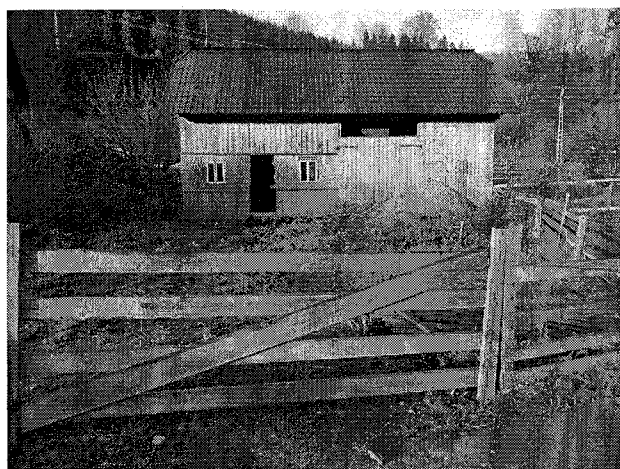
657350

657350

RAPORT DE EVALUARE

Privind

**Proprietatea imobiliară–teren, situat în intravilanul localității
Tarnicioara zona “Parlac”, comuna Ostra.**



Beneficiarul lucrării: Primăria comunei Ostra

Destinatarul: Primăria comunei Ostra

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Noiembrie 2018

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietății: Proprietate imobiliară, teren categorie de folosință fânească, în intravilan, cu număr cadastral 30862, proprietate a consiliului local Ostra.

2. Localizare: Localitatea Ostra, Comuna Ostra, județul Suceava .

3. Proprietarul bunului: consiliul local Ostra

4. Descrierea bunului: -teren categorie de folosinta fânească, în intravilan, avand nr. Cadastral 30862, proprietate a consiliului local Ostra în suprafata de 243 mp.

5. Situatia terenului: terenul aferent proprietății, este deținut în cota exclusivă și este proprietatea **Comunei Ostra**.

6. Clientul: Primaria comunei Ostra

7. Destinatarul: Primaria comunei Ostra

8. Scopul evaluării: Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea unei opinii privind **valoarea de piață** a proprietății imobiliare prezentate mai sus, opinie ce ar putea sta la baza unei decizii în vederea concesiunii întregii suprafețe, sau parțial, printr-o procedura dinamica de licitație, conform hotărârii consiliului local.

9. Baza evaluării: Valoarea de piață

10. Dreptul evaluat: Întregul drept de proprietate, presupus deplin.

11. Data evaluării: 05.11. 2018

12. Valori estimate:

Abordarea prin comparații directe: $V_1 = 1.215 \text{ €} = 5.663 \text{ Lei fără TVA}$

$$V_p = 1.215 \text{ E} = 5.663 \text{ Lei fără T.V.A.}$$

13. Cursul de schimb oficial la data evaluării: 4,6612 Lei/ €

14. Tariful minim de concesiune se stabilește în conformitate cu art.17 din Legea 50/1991 republicată.

În acest caz rezultă: $5.663 : 25 \text{ ani} : 243 \text{ m.p.} = 0,9322 \text{ lei/mp/an fără T.V.A.}$

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;(Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime,solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele,opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Gavrilescu Gheorghe la data de 04.11.2018;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ,in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptulca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate);
- Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilesu Gheorghe Alberto

Membru Titular ANEVAR;



Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta in evaluarea unei proprietati imobiliare, compusa din: teren categorie de folosinta fâneață, in intravilanul localitatii Tarnicioara, comuna Ostra cu nr. cadastral 30862, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 243 mp.

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate este intravilanul localitatii Tarnicioara zona "Parlac", comuna Ostra, județul Suceava. Proprietatea este situata în zona mediană a localității Tarnicioara comuna Ostra, zonă de proprietăți rezidențiale de tip unifamilial.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea unei opinii privind **valoarea de piață** a proprietății imobiliare prezentate mai sus, opinie ce ar putea sta la baza unei decizii în vederea concesiunii sau instrăinării întregii suprafețe, sau partial, printr-o procedura dinamica de licitație, conform hotararii consiliului local.

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII

Clientul lucrării este **Primaria comunei Ostra**, destinatarul lucrării este **Primaria comunei Ostra**

2.5. BAZA DE EVALUARE

În conformitate cu Standardul International de Evaluare SEV 100, cadrul general **valoarea de piață** este definită ca:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Pretul este definit ca :

"Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane."

Costul este definit ca :

"Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător."

Piața este definită ca :

” O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale”.

Pentru evaluare au fost utilizate următoarele standarde:

- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 101 «Termeni de referinta a evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 103 «Raportarea Evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 230 «Drepturi asupra proprietatii Imobiliare»
- ✓ SEV 100 Cadrul general

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **05.11.2018**, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de **4,6612 lei/Euro**.

Moneda de referință utilizată în evaluare este **Euro si Lei**.

Inspecția pe teren a fost făcută pe data de 04.11.2018, de către Gavrilăscu Gheorghe Alberto în prezența d-lui Socol Costel, în calitate de reprezentant al primăriei Ostra.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea **valorii de piață** a fost aplicată o singură metodă de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume: - abordarea prin comparații directe

Prin aplicarea acestei metode s-a obținut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea **valorii de piață** a proprietății.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * “Standarde Internationale de evaluare – editia 2018” traduse si editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- * Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara din imprejurimi.

Deasemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- * Documente ce atesta dreptul de proprietate:
 - Extras de carte funciara nr.30862 Ostra ;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

2.9. CONDIȚII ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv

prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, bazinul de colectare namol etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există probleme din cauza bazinului de colectare namol, astfel de condiții care nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

7. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
11. Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.;



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliară, teren categorie de folosinta fâneată, in intravilan, localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, cu nr. cadastral 30862, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 243 mp. Identificarea proprietății imobiliare corespunde Planului de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gura Humorului.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Tarnicioara, zona Parlac, comuna Ostra, jud. Suceava. Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Tarnicioara, comuna Ostra, breteaua rutiera de pe partea stanga cum vii din drumul 177 A pe sensul de mers catre localitatea Stulpicani.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

Nr. cerere **10404**
Zile **10**
Luna **09**
Anul **2018**



103062103059

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 30862 Ostra

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30862	243	Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10404 / 10/09/2018	
Act Notarial nr. 2841, din 06/09/2018 emis de Pelepeco Lacramioara Gabriela;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara 30862 a imobilului cu numărul cadastral 30862/Ostra, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30770 înscris în cartea funciara 30770;	
Act Administrativ nr. 19, din 25/03/2016 emis de Consiliul Local al comunei Ostra; Act Administrativ nr. 2181, din 22/05/2017 emis de Primaria comunei Ostra;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	
1) COMUNA OSTRĂ-DOMENIUL PRIVAT, C.F.4441417	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30770/Ostra, înscrisa prin încheierea nr. 6259 din 12/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 30862 Comuna/Oraș/Municipiu: Ostra

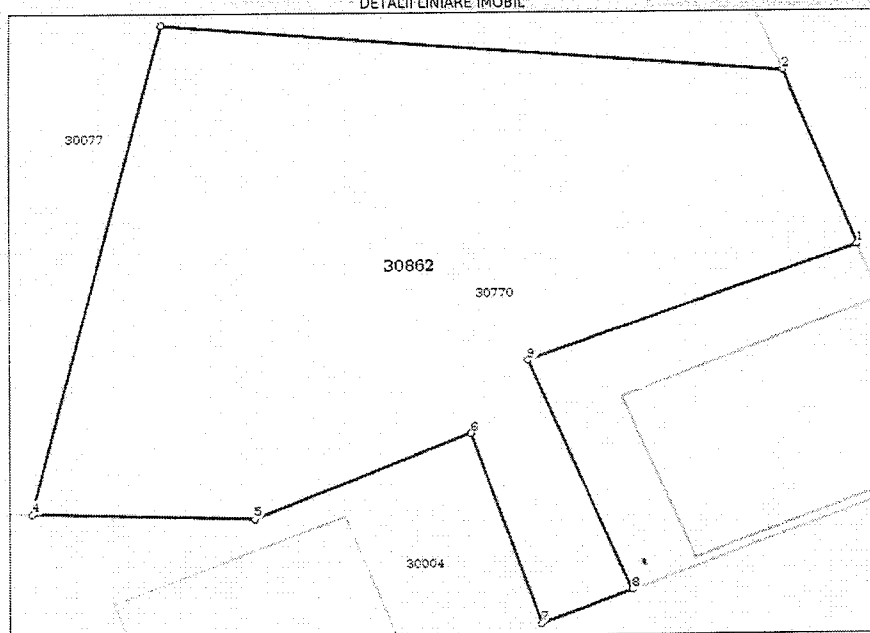
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30862	243	Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneată	DA	243	-	1F	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.735
2	3	17.508
3	4	15.313
4	5	6.253
5	6	6.569
6	7	6.131

Carte Funciară Nr. 30862 Comuna/Oraș/Municipiu: Ostra

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.736
8	9	7.58
9	1	9.844

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

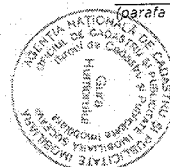
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.26/07-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
13-09-2018
Data eliberării,
____/____/____

Asistent Registrator,
IONEL BIC

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Beneficiar: Comuna Ostra

Localitatea Ostra, judetul Suceava

Suprafata. 243 mp



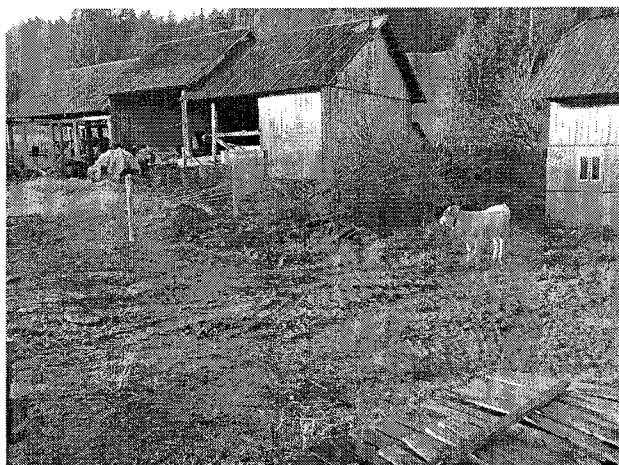
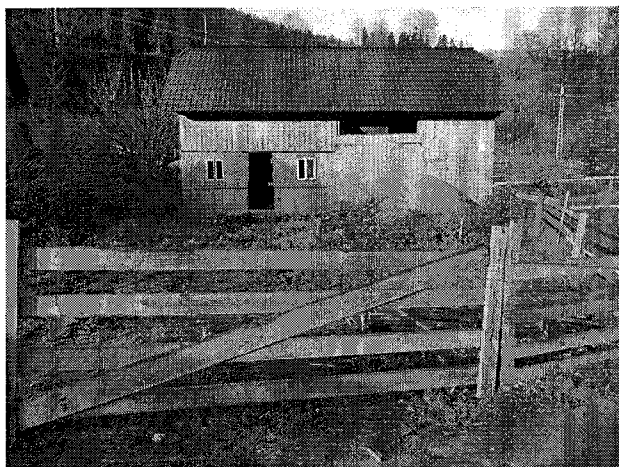
3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

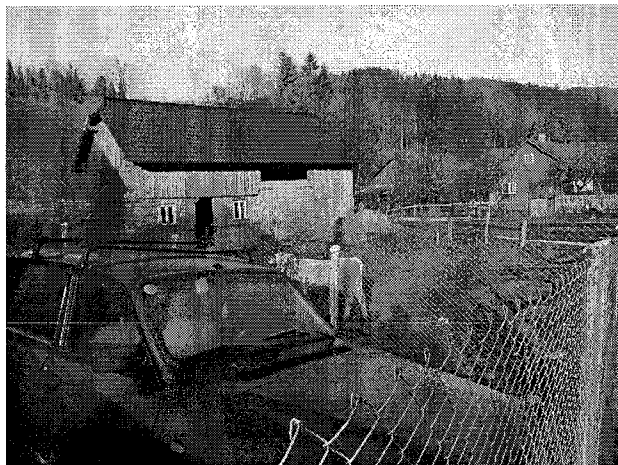
Proprietate imobiliară, teren categorie de folosinta fâneată, in intravilan, localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, zona "Parlac" cu nr. cadastral 30862, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 243 mp.

TERENUL

Terenul aferent parcelei, in suprafata de 243 m.p. (din acte!) Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Tarnicioara, zona "Parlac" comuna Ostra, jud. Suceava. Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Tarnicioara, comuna Ostra, la drumul din zona "Parlac". Terenul are acces la utilitati : apa, energie electrica, drum asfaltat, accesul la acest teren se face direct din drum. La data inspectiei nu este racordat sau branșat la niciun fel de utilitate, acestea fiind în imediata apropiere (alimentare cu apă și energie electrică).

Aceasta parcelă de teren intravilan, are atribuită categoria de fâneată în intravilan.

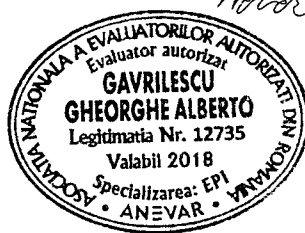




Suprafața de teren are o forma plana, are amplasament bun, pentru utilizarea ei, proprietatea la data inspectiei nu este utilizata de catre proprietar in agricultura si nici nu are infiintate culturi, si nu are nicio construcție edificată pe proprietate.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular ANEVAR –E.P.I;



Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte considerații

Piața imobiliară este definită ca: “O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale” **IVS 2018 - Cadrul General**. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație terenuri cu destinație bună pentru construit, amplasate în intravilanul comunei Ostra.

Din studiul pietei rezulta ca proprietatile imobiliare cu destinație terenuri, amplasate în intravilanul comunei Ostra, rezulta faptul ca începând cu anul 2017 cererea de asemenea proprietati s-a redus. Rata de ocupare a început sa descreasca, lucru ce a generat scaderea pretului, implicit scaderea cererii de terenuri cu destinație similară situate în intravilan (nu sunt banii necesari și nici băncile nu oferă credite dacă nu ai un loc de munca stabil). *Scăderea va continua pe două elemente. Unul dintre ele este continuarea crizei locurilor de munca și restrângerea creditării. Vor fi mai puțini oameni care să aibă bani suficienți pentru a se încadra, deși își doresc achiziționarea unui teren. Iar al doilea elemnt: băncile vor scoate la vânzare proprietățile ipotecate din portofoliile neperformante, ceea ce va duce la creșterea ofertei.*

Cererea pentru terenuri în intravilanul comunei Ostra este moderată, se caută în general terenuri cu suprafața mică, de cca 200 m.p.-2000 m.p. poziționate central, pentru construcții diverse. Cererea pentru terenuri este medie, activitatea economică fiind destul de redusă în această localitate, din cauza închiderii minelor din zonă și sistării definitiv a activităților miniere, a crizei economice, câtși a criteriilor și restricțiilor impuse în P.U.G. Datorită crizei economice din ultimii ani și a înăsprii condițiilor de accesarea creditelor la bănci, proprietățile imobiliare de acest gen au avut o perioadă de scădere a prețurilor, perioadă ce continuă și în prezent.

Oferta pentru terenuri în intravilanul comunei Ostra este sărăcăcioasă față de alte zone din împrejurimi, dar totuși se mai găsesc proprietăți similare cu proprietatea imobiliară analizată în prezentul raport, spre moderat din cauza poziționării și dispunerii suprafețelor de teren, atât pentru terenuri intravilane cât și extravilane.

Echilibrul pieței La data evaluării, piața imobiliară specifică este marcată de dezechilibru în favoarea cumpărătorilor, datorată ofertei “oarecum generoase” de terenuri prin împrejurimi...Stulpicani, Frasin, Gura Humorului zone mai “favorabile” din punct de vedere agroturistic ș.a.m.d.. În aceste conditii se estimeaza că avem o piață a cumpărătorului.

Prețurile de ofertă la vânzare pentru proprietăți similare sunt cuprinse între 5 Euro/m.p, 7 Euro/m.p și chiar 10 Euro/m.p, în funcție de localizare, suprafață, acces la teren, distanța față de drum, vecinătăți, utilitățietc.

În prezent piața cu cerere moderată (piață în declin), oferta este ceva mai mare decât cererea, posibil ca prețurile să aibă un trend de scadere usoara sau menținere și în perioada urmatoare.

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORȚATĂ A PROPRIETĂȚII

Situația economică a localității Ostra din comuna Ostra, este slabă, comparativ cu alte zone din țară, aceasta localitate nemaivând ramuri industriale bine reprezentate (industrie extractivă - activitati miniere).

Acest lucru se reflectă și în domeniul șomajului care, comparativ cu alte zone din judet si țară este ușor mai ridicat.

În funcție de intenția beneficiarului raportului, proprietatea imobiliară poate fi valorificată după o expunere pe piață de cca 6-12 luni, în cazul în care se mențin condițiile de piață de la data evaluării, iar în caz de valorificare forțată valoarea obținută ar fi cu 20-30% mai mică decât în cazul valorificării normale pe piață.

Există posibilitatea valorificării mai rapide, prin lotizarea si vânzarea de teren, pentru dezvoltare imobiliară (în cazul nostru suprafața nu depășește 250. mp), pentru crearea de spatii de productie sau prestari servicii, de cca 100-200 mp, eventual alipirea la proprietatile vecine.

4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai bună utilizare a proprietății. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata, pentru cea mai buna utilizare în ipoteza utilizarii acesteia în continuitate ca proprietate teren pentru a construi ori o cladire comerciala sau o cladire pentru prestari de servicii ori o locuință rezidențială, sau cei

din vecinătate de a-și majora suprafața proprietății (curtii), după concesionarea acesteia.

Pentru aceasta alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai buna utilizare.

4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea *valorii de piață*, au fost utilizate următoarele abordări: - Abordarea prin comparații

4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

Abordarea prin comparație directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea subiectului analizat cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparațiilor relative. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicațiile locale: oferte recente în zonă, etc., de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată. În localitatea Tarnicioara și Ostra nu am găsit comparabile similare, doar în localitatea Frasin și Gura Humorului sunt expuse recent la vânzare câteva terenuri cu suprafețe mai mari, unele cu utilități și la drum....s.a.m.d., după cum urmează:

Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile pentru terenuri:

The image is a screenshot of an OLX advertisement. The title is 'Ocazie - Vand Teren la intrare in Gura Humorului'. The location is 'Gura Humorului, judet Suceava'. It includes a phone number '170537371' and a date 'La 20:16, 11 octombrie 2018'. There are buttons for 'Promoveaza anuntul' and 'Actualizeaza anuntul'. The price is listed as '8 €'. The area is '2 357 m²'. The description says 'Terenul se afla la intrare in Gura Humorului, intre Tofan si bariera pe partea stanga. Deschidere la drum european 10m. Pret 18.900€'. There is a 'Trimite mesaj' button and a phone icon with the number '0754 461 464'. A map snippet shows the location in Gura Humorului, Judet Suceava.

Ocazie - Vand Teren la intrare in Gura Humorului

Gura Humorului, judet Suceava Adaugat de pe telefon La 20:16, 11 octombrie 2018.

Numar anunt: 170537371

0754 461 464

Gura Humorului, judet Suceava
Vezi pe harta

Ofertă de Proprietar Suprafața utilă 2 357 m²

Terenul se afla la intrare in Gura Humorului, între Tofan și bariera pe partea stanga.
Deschidere la drum european 10m. Pret 18.900€.

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/ocazie-vand-teren-la-intrare-in-gura-humorului-IDbxvyL.html#3c630e75da>

Teren in Bucovina

Frasin, judet Suceava · Adaugat de pe telefon · La 11:05, 17 octombrie 2018,
Numar anunt: 157500555

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 872 m²

Teren intravilan, 1800 mp, situat in oras Frasin in spatele pensiunii Sweet Home Bucovina, după calea ferată spre râul Moldova. După cum se vede în poze terenul are gard nou, rustic pe o latură iar pe cealaltă este delimitat tot cu gard mai vechi. Pe teren se afla stălp de curent, deci bransarea la energie electrică este doar o formalitate. Terenul este drept, bun pentru construcții, în zona sunt case, pentru cine este cu adevărat interesat, prețul se negociază la fața locului

7 €

Trimite mesaj

0730 641 042

Frasin, judet Suceava
Vezi pe harta

sorin

Pe site din feb 2014

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bucovina-IDaER5x.html#e6de62e2f2>

Vand teren extravilan de 6400mp cu deschidere(37m)in Frasin!!!

Frasin, judet Suceava · Adaugat de pe telefon · La 18:20, 11 octombrie 2018,
Numar anunt: 159699045

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 6 400 m²

Vand teren extravilan cu suprafata de 6400 metri patrati cu deschidere de 37 de metri la soseaua principala in localitatea Frasin judetul Suceava!
Terenul este situat peste drum de pensiunea "Codrui Bucovinei".

(!!) Pretul este negociabil (!!)

Pentru mai multe informatii, puteti suna la numarul " 745 - arata telefon - "
Rog seriozitate!!

8 €

Negociabil

Trimite mesaj

0745 366 447

Frasin, judet Suceava
Vezi pe harta

Den

Pe site din apr 2018

Anunturile utilizatorului

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-de-6400mp-cu-deschidere37min-frasin-IDaO513.html#df90bac2e6>

Teren constructii case vacanță

Frasin, Judet Suceava · Adaugat de pe telefon · La 10:06, 4 noiembrie 2018, Numar anunt: 173169961

imi place **Distribuie**

Promoveaza anuntul **Actualizeaza anuntul**

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	500 m ²		

Parcele pentru construit casa de odihna, acces la toate utilitatile, 400m de soseaua nationala...

2 500 €
Negociabil

Trimite mesaj

0744 519 601

Frasin, Judet Suceava
Vezi pe harta

Corneliu Petreanu
Pe site din ian 2015

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/teren-constructii-case-vacanta-IDbIBpT.html#df90bac2e6>

Totuși prețul de vânzare pentru o astfel de tranzacție imobiliară se stabilește printr-o negociere directă între cumpărătorul potențial și vânzător. Opinia evaluatorului în acest caz, este că prețul obținabil pe unitatea de suprafață în condițiile descrise în raport ar putea fi de 5,00 Euro/m.p.

Valoarea de piață a terenului subiect este de:

$$V_t \text{ comparatii} = 243 \text{ mp} \times 5,00\text{€/mp} \times 4,6612 \text{ lei/€} = 1.215 \text{ €} = 5.663 \text{ LEI}$$

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

$$\text{Abordarea prin comparatii directe: } V_1 = 1.215 \text{ €} = 5.663 \text{ Lei fara T.V.A.}$$

4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Ținând cont de evoluția preturilor de pe piața funciara din zona localității Ostra, jud. Suceava cat și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimata conform metodei comparațiilor directe.

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

- valoarea este una globală;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, de categoria terenului subiect, de conditiile de piata favorabile ca pret, dar si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata a intregii proprietatii subiecteste:

$$V_p = 1.215 \text{ E} = 5.663 \text{ Lei}$$



EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
	suprafata de 243 m.p.	Gura Humorului, zona la intrare, intre Tofan si bariera, utilitati nespecificat, 8 euro negociabil, 2357 mp	Frasin, in spatele pensiuni Sweet Home, 7 euro negociabil, 1872 mp	Frasin, vis a vis de pensiunea Codrii Bucovinei, 8 euro negociabil, 6400mp	Frasin, teren constructii case de vacanta, acces la toate utilitatile, la 400 m de soseaua nationala, 500 mp, 5 Euro
PREȚ (EUR/m.p.)		8	7	8	5
Criterii					
1. SUPRAFAȚĂ, M.P.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		8	7	8	5
2. INTABULARE	DA	DA	DA	DA	Nu
Corecție		0%	0%	0%	-5%
Valoare corectată		8	7	8	5
3. Categorie teren	intravilan	extravilan	intravilan	extravilan	CC
Corecție		0%	0%	-5%	0%
Valoare corectată		8	7	8	5
4. DATA VÂNZĂRII		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectată		7	6	7	4
5. ACCES LA DRUM	are	are	are	are	are
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		7	6	7	4
6. ZONA	periferie	median	central	central	Periferie
Corecție		-15%	-20%	-20%	0%
Valoare corectată		6	5	5	4
7. FORMA PLANA	da	da	da	da	da
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		6	5	5	4
8. Utilitati	Nu are	Nu are	Are	Nu are	Are
Corecție		0%	-20%	0%	-20%
Valoare corectată		6	4	5	3
9. IMPREJMUIRE	partial	Are	Are	Are	Are
Corecție		-12%	-12%	-12%	-12%
Valoare corectată		5	4	5	3
TOTAL CORECȚII - %		-33	-49	-40	-40
Valoarea adoptată: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corecții					
Valoarea adoptată rotunjită - EUR/mp			5		

