



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, cartier Burdujeni- Dealul Mănăstirii, către doamna Magheran Ionela Anca (fostă Hârtopeanu Ionela Anca), proprietara casei amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 17902 din 18.05.2017, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 17905 din 18.05.2017 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2) lit. "c", și al.(5), art.45 al (3), art.47, art.49 precum și ale art.123 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

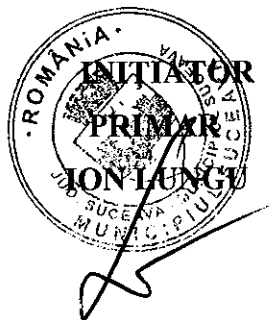
Art.1. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, respectiv parcela cu nr. cadastral 35941 al CF nr.35941 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 6148- Burdujeni cu nr. topografic vechi CAD 5253; Top:-) proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava cartier Burdujeni-Dealul Mănăstirii.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 23.162 lei respectiv 5100 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art.3. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Serviciul Juridic, contencios administrativ, sa semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică.

Art. 4. Toate cheltuielile cadastrale și notariale privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către **doamna Magheran Ionela Anca (fostă Hârtopeanu Ionela Anca)**.

Art.5. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETAR MUNICIPIU

Jr. IOAN CIUTAC

Viză control financiar preventiv propriu

Elisabeta Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 17902 din 18.05.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

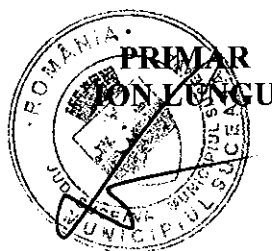
Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 10572 din 20.03.2017, a doamnei Magheran Ionela Anca (fostă Hârtopeanu Ionela Anca) care, în calitate de proprietară a unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni- Dealul Mănăstirii, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 23.162 lei respectiv 5100 euro, exclusiv TVA cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 17903 din 18.05.2017

APROB
PRIMAR



RAPORT al serviciului de specialitate

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 10572 din 20.03.2017, a doamnei Magheran Ionela Anca (fostă Hârtopeanu Ionela Anca) care, în calitate de proprietară a unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni- Dealul Mănăstirii, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală^{*)} – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 23.162 lei respectiv 5100 euro, exclusiv TVA cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

Având în vedere cele precizate mai sus, considerăm legal și oportun vânzarea directă a parcelei de teren în suprafață de 300 mp respectiv parcela cu nr. cadastral 35941 al CF nr.35941 (provenită din conversia pe hârtie a CF nr. 6148- Burdujeni cu nr. topografic vechi CAD 5253; Top:-) proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava cartier Burdujeni-Dealul Mănăstirii, către doamna Magheran Ionela Anca (fostă Hârtopeanu Ionela Anca), proprietara casei amplasată pe această parcelă de teren.

Față de cele menționate mai sus, rog dispuneți.

DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC

ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN

Ana Tamas

[Handwritten signature]

Ana Patmoniu

Domnule Primar,

20 MAR 2017

10572

Prin prezenta, subsemnatii Magheran Ionela Anca, fosta Hartopeanu Ionela Anca, domiciliata in Suceava, Str. Constantin Sofroni, Nr. 51, Sc. B, Judetul Suceava, posesoare a CI seria SV nr. 690902, avand CNP 2850829330209, eliberat de SPCLEP Suceava la data de 27.08.2010 si Magheran Mihai Arcadie, domiciliat in Suceava, Str. Constantin Sofroni, Nr. 51, Sc. B, Judetul Suceava, posesor al CI seria XV nr. 126683, avand CNP 1840620330231, eliberat de SPCLEP Suceava, la data de 11.03.2016 in calitate de sot al lui Magheran Ionela Anca, rugam sa binevoiti a ne aproba cumpararea terenului in suprafata de 300mp (P.C. 5253) situat in Municipiul Suceava, Dealul Manastirii (DN29) si a terenului in suprafata de 175mp situat in prelungirea parcelei sus mentionate.

Mentionam ca, suprafata de 300mp este acordata conform Legii nr. 15/2003 conform Contract nr. 811/07.05.2007, iar suprafata de 175mp este inchiriata conform Contractului nr. 715/02.07.2012.



Data,

20.03.2017

Semnatura,

Magheran Ionela Anca

Magheran Mihai Arcadie

[Handwritten signatures]

Catre dl Primar al Municipiului Suceava

0443 86 90 86

ROMCONTROL[®] S.A.



- ♦ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ♦ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ♦ GAFTA Analyst
- ♦ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

– INDEPENDENT SURVEYORS –

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
http://www.romcontrol.ro
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 300 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Propus spre vânzare
Solicitanți: Magheran Ionela-Anca și Magheran Mihai-Arcadie
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc. B
(Burdujeni – Dealul Mănăstirii)

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. București și PRIMĂRIA SUCEAVA

SUCEAVA
Aprilie 2017

- ♦ Independent cargo superintendence and sampling ♦ Analytical work & testing ♦ Container inspection ♦ Tally control & technical inspection ♦ Product certification
- ♦ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ♦ Damage assessment ♦ Claims settling, adjusting and appraising
- ♦ Assets valuation for mergers, acquisition and investment



RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 300 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Propus spre vânzare
Solicitanți: Magheran Ionela-Anca și Magheran Mihai-Arcadie
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc. B
(Burdujeni – Dealul Mănăstirii)

**RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**

**VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin**

Aprilie 2017





CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
- 4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa 1 **Prezentare fotografică**
- Anexa 2 **Documente care stau la baza evaluării**



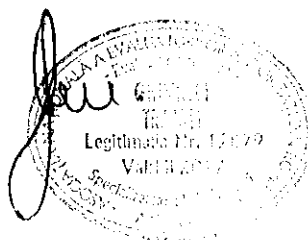


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

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

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



05.04.2017





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 300 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Propus spre vânzare
Solicitanți: Magheran Ionela-Anca și Magheran Mihai-Arcadie
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc. B
(Burdujeni – Dealul Mănăstirii)

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan 300 mp cu destinația curți - construcții
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Constantin Sofroni, nr.51
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării
Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
Tipul valorii : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
Evaluator : S.C. ROMCONTROL S.A. București
Beneficiar-destinatar: PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
Data evaluării : 05.04.2017
Data inspecției : 04.04.2017
Data raportului : Aprilie 2017
Curs valutar: 1 euro = 4,5416 lei (05.04.2017)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 300 mp situat în Suceava, str. Constantin Sofroni, nr.51, sc.B, cu nr. cad. 35941 al CF Nr. 35941 (provenită din conversia pe hârtie a CF Nr.6148-Burdujeni cu nr. topografic vechi CAD:5253;Top:-) , aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 4** al raportului. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 300 mp este :

$V_p = 23.162 \text{ LEI}$ sau 5.100 EURO	(<i>exclusiv TVA și obligațiile față de mediu</i>)
---	--

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.



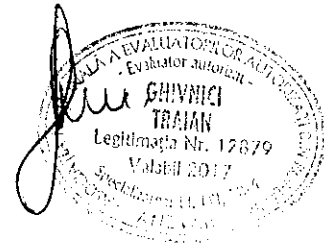


Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat și pentru evaluator.

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



Aprilie 2017





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 300 mp situat în Str. Constantin Sofroni, nr.51, sc. B, mun. Suceava, ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea vânzării.

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării terenului de 300 mp.

Valoarea de piață: (definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): ”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.”
Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului
Data evaluării: 05.04.2017
Data inspecției: 04.04.2017
Data raportului: Aprilie 2017

Cursul valutar: 1 euro = 4,5416 lei (05.04.2017)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.





Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16
Telefon/fax: 021 – 313.18.39
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/20791.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1

București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR;
- ✓ Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra
- ✓ proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
- Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.

1.6. Răspunderea față de terți

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafață totală de 300 mp situat în Suceava, str. Constantin Sofroni, nr.51, sc.B, cu nr. cad. 35941 al CF Nr. 35941(provenită din conversia pe hârtie a CF Nr.6148-Burdujeni cu nr. topografic vechi CAD:5253;Top:-) , aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este propus spre vânzare d-nei Magheran Ionela-Anca căsătorită cu d-ul Magheran Mihai-Arcadie .

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie extras CF 35941 cu nr. cerere 12602 din 22.04.2010
- Copie carte de identitate Magheran Ionela-Anca
- Copie carte de identitate Magheran Mihai-Arcadie
- Copie autorizație de construire nr. 862 din 14.11.2006
- Copie contract de acordare a dreptului de folosință gratuită nr.8115 din 07.05.2007
- Copie cerere nr. 10572 din data de 20.03.2017
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 3672/04.02.2009

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc. B, jud Suceava , cartier Burdujeni la locul numit Dealul Mănăstirii.*

Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

Terenul în suprafață de 300 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *str. Constantin Sofroni, nr. 51*

În vecinătate se găsesc următoarele:

- Market „LIDL”
- Stație PECO-PETROM
- Spații comerciale și prestări servicii
- Depozite de materiale de construcții
- Piața Agroalimentară
- PLANTECO-AGRP

Lotul de teren respectiv are ca utilități: curent electric, apă, canal.

Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din str. Constantin Sofroni - asfaltată

Terenul are formă regulată în pantă cu destinația curți-construcții.





Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Pentru a asigura condițiile corespunzătoare pentru estimarea unor valori cât mai corecte la cererea evaluatorilor sau a reprezentanților societății de evaluare, băncile, notarii publici, agențiile imobiliare, birourile de carte funciară, precum și orice alți deținători de informații privind tranzacțiile cu proprietăți imobiliare sunt obligați să le comunice de îndată, în scris, datele și informațiile necesare efectuării evaluării, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. Evaluatorii au obligația de a asigura secretul datelor și informațiilor astfel primite.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- stocul de proprietăți similare existent la data evaluării;
- disponibilitatea și valorile terenurilor asemănătoare expuse la vânzare;
- reglementări legale locale.

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *cca 68 ÷ 114 lei/mp (15 -25 euro/mp)*.

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinația *teren intravilan*, într-o zonă în care piața specifică este puțin activă (nu exista tranzacții regulate).

3.2. Considerații privind utilizarea

Valoarea proprietății este influențată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziția de terenuri intravilane se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația de curți construcții.





Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- _ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- _ utilizare rezidențială- DA
- _ utilizare comercială-prestări servicii- NU
- _ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială –**curți construcții**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2016 adoptate de ANEVAR și SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind: **”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.”**

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- informații privind valorile de ofertare sau tranzacționare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piața specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și este solicitat a fi cumpărat de către soții Magheran Ionela-Anca căsătorită cu d-ul Magheran Mihai-Arcadie*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparație (directă) considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări ale terenurilor din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea terenului expertizat prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).

5.1. Abordarea pe bază de comparație

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau ofertate recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Valorile de ofertare sunt cuprinse între cca 68 ÷ 114 lei/mp (15 -25 euro/mp) pentru loturi de 500 ÷ 800 mp (v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, forma, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile ce sunt amplasate pe el.

Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare ajustări (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

Din informațiile din baza de date și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri ofertate spre vânzare.



**COMPARABILA T1**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-burdujeni-ID8hWNW.html#2e67838b27>

Teren Burdujeni 14 000 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 08:56, 5 aprilie 2017, Numar anunt: 122484467*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 560 m²

Vand teren Burdujeni zona Laniste 2. Terenul este intravilan situat intre case, cam la 300 de metri de strada Eroilor. 25 €/mp 0743 044 455

COMPARABILA T2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-burdujeni-laniste-ID830jB.html#444d1797c0>

Teren-casa-burdujeni Laniste

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 07:20, 1 aprilie 2017, Numar anunt: 118926887*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 670 m²

Loc de casa in burdujeni zona Laniste 670mp 16 500 € (24,5 €/mp) 0744 816 506

COMPARABILA T3

<https://www.olx.ro/oferta/loc-de-casa-laniste2burdujeni-ID7FQRg.html#444d1797c0>

Loc de casa laniste2burdujeni 16 000 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 10:43, 9 martie 2017, Numar anunt: 113408990*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 700 m²

Vand loc de casa burdujeni zona laniste2. Str.traian popovici cu intrare de pe str.eroilor pe langa spalatorie.7ari 26 lungime pe 26 lățime.este înconjurat cu stâlpi de fier.fara probleme de acte pentru a face casa. 23 €/mp 0744 816 506

Alte oferte:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-laniste1-burdujeni-ID70UH0.html#444d1797c0>

Teren Laniste1, Burdujeni 12 000 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 11:01, 4 aprilie 2017, Numar anunt: 103652282*

Oferit de Agentie Suprafata utila 794 m²

RE/MAX vinde trei parcele de teren in Burdujeni, Laniste 1, cu suprafata totala de 3285 mp. Parcelele sunt despartite de drumuri de acces si au urmatoarele dimensiuni:

1121 mp, 794 mp si 1052 mp. Prima parcala este langa drumul national care merge la Botosani. 15 €/mp Anunturi publicate de: Nordchim Leader SRL 0741 225 900





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

	05.04.2017	1 EURO = 4.5416		
<i>Suprafata (mp)</i>	300.00	560	670	700
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	25	24.5	23
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-15%	-15%	-15%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-3.8	-3.675	-3.45
PREȚ (EURO/mp)		21.25	20.83	19.55
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		21.25	20.83	19.55
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		21.25	20.83	19.55
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		21.25	20.83	19.55
<i>Condițiile pieței</i>	apr. 2017	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		21.25	20.83	19.55
<i>Localizare</i>	Str. Constantin Sofronie	Zona Laniste 2 300m str.Eroilor	Zona Laniste	Zona Laniste 2
<i>Ajustare %</i>		-10%	-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.13	-1.04	-0.98
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		19.13	19.78	18.57
<i>Acces la proprietate</i>	direct	indirect	direct	indirect
<i>Ajustare %</i>		5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1.06	0.00	0.98
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		20.19	19.78	19.55
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	CE,A-C	CE,A-C	CE,A-C	CE,A-C
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		20.19	19.78	19.55
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, panta	regulat, plana	regulat, panta lina	regulat, panta lina
<i>Ajustare %</i>		-10%	-5%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.125	-1.04125	-0.9775
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		18.06	18.74	18.57
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		18.06	18.74	18.57





	300.00	560	670	700
<i>Suprafata (mp)</i>				
<i>Ajustare %</i>		-4%	-7%	-8%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-0.85	-1.46	-1.56
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		17.21		17.01
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		6.16		4.50
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		29.0%		23.00%
<i>Numar ajustari</i>		4		4
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	17.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	77.21			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	5100			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	23,162			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -15% marja de negociere ;
- Localizare :
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10% și 5% ele fiind mai aproape de centrul cartierului Burdujeni;
- Acces:
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele 1 și 3 cu 5%, deoarece au acces indirect;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
 - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10% și 5% ele fiind în zonă plană și în zone pantă lină;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 4% , 7% și 8% (suprafețe foarte bune) funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 5% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 17 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 77,21 lei/mp(17 euro/mp)

$$V_t = 300 \text{ mp} \times 77,21 \text{ lei/mp} = 23.162 \text{ lei}$$

$$V_t = 300 \text{ mp} \times 17 \text{ euro/mp} = 5.100 \text{ euro}$$

$V_t = 23.162 \text{ lei sau } 5.100 \text{ euro}$
--





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

$$V_t = 23.162 \text{ lei sau } 5.100 \text{ euro}$$

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (05.04.2017).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin comparații de piață, cea mai adecvată și relevantă ca pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea evaluată
• precizie	Buna	Nu se aplică	Satisfacătoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna - s-au obținut informații suficiente referitoare la oferte/tranzacții	Nu se aplică	Lipsă informații referitoare la arendări/închirieri de terenuri.

Concluzie: Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 05.04.2017 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață de **300 mp**- situată în str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc.B, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

$$V_t = 23.162 \text{ lei sau } 5.100 \text{ euro} \quad (\text{exclusiv TVA și obligațiile față de mediu})$$

Este important de subliniat faptul că **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.





Valoarea de piață - conf. SEV 100 –Cadrul general: *”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.”*

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

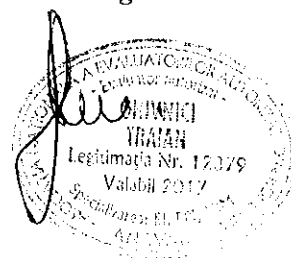
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**





ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





Str. Constantin Sofroni, nr. 51, sc.B
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren – 300 mp (p.c. 5253)





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava**

Dosarul nr. 12602/22-04-2010

INCHEIERE Nr. 12602

REGISTRATOR Calinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Ivascu Marinela

Asupra cererii introduse de SC CADAS-TOP SRL privind Actualizarea informatiilor tehnice, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. adresa nr. 3672/04-02-2009 emis de Primaria Suceava;
- act administrativ nr. 862/14-11-2006 emis de PRIMARIA MUNICIPIUL SUCEAVA, - proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor emis de Primaria Suceava;;
- vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata;

- chitanta cu nr. 10004429/22-04-2010 in suma de 60 RON, pentru serviciul cu codul: 261,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 5253, inscris in cartea funciara 35941 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 6148- BURDUJENI) / UAT Suceava avand proprietarii: Municipiul Suceava- Domeniul Privat in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : HARTOPEANU IONELA-ANCA, sub B/2 din cartea funciara 35941 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 6148- BURDUJENI) UAT Suceava;
- se noteaza ca adresa imobilului 35941 in suprafata de 300 mp, este str. Constantin Sofroni, nr. 51 sub B/3 din cartea funciara 35941 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 6148 BURDUJENI) UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:
Ionela-Anca Hartopeanu,
Sc Cadas-Top Srl,

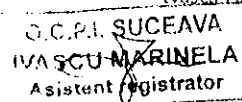
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de: 27-05-2010

Registrator,
Calinescu Mihaela



Asistent-registrator,
Ivascu Marinela





Nr. cerere	12602
Ziua	22
Luna	04
Anul	2010

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru
 INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 35941
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6148- BURDUJENI)
 Nr. cadastrul / Nr. topografic: vechi mobil: CAD: 5253;
 Top: -

TEREN

Adresa: Suceava, Strada CONSTANTIN SOFRONI, nr. 51

AI	35941	Din acte:300; Masurata:300	... a oculte "Dealul Mănăstirii"
----	-------	-------------------------------	-------------------------------------

CONSTRUCTII

AI.1	35941-C1	Suceava, Strada CONSTANTIN SOFRONI, nr. 51, scara B
------	----------	---

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 35941
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6148- BURDUJENI)

8894 / 08.06.2006	Act hotarare, 3, 26.01.2006, emis de Consiliul local Suceava	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	AI (provenita din conversia CF 6148- BURDUJENI)
1	MUNICIPIUL SUCEAVA- DOMENIUL PRIVAT	
12602 / 22.04.2010	Act act administrativ, 862, 14.11.2006, emis de PRIMARIA MUNICIPIUL SUCEAVA, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor emis de Primaria Suceava;	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	AI.1
1	HARTOPEANU IONELA-ANCA	





C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 35941
 Comuna/Ocas/Municipiu: Suceava
 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 6148- BURDUJENI)

2894 / 09.06.2006		
1	Act hotarare, 188, 22.06.2005, emis de Consiliul local Suceava	
1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	AI (provenita din conversia CI 6148- BURDUJENI)
1	DIRTOPIANU IONELA-ANCA	





Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 35941
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6148 - BURDUBENI)

PARCELE

nr. ordine	descriere	destinatie	suprafata	an	nr. acte	masurata	nr. acte	masurata
1	curti constructii	DA	Din acte: 7 masurata: 308	-	-	-	-	-

CONSTRUCTII

nr. ordine	descriere	destinatie	suprafata	an	nr. acte	masurata	nr. acte	masurata
A1.1	35941-C1	constructii de locuinte	Din acte: 93 masurata: 104	3	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. 10004438/22-04-2010, pentru serviciul de publicitate nr. 113/1.261

Asistent - registrator,
MARINELA IVASCU, C.P.I. SUCEAVA
IVASCU MARINELA
Asistent registrator





CU PRIVIRE LA VALABILITATEA LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. TOATELE PECEDELE SI AVIZUL AVIZIUNO-VIZATA SPRE NESCHIMBARE ÎMPREUNA CU AVIZUL VALABILITATEI CONSTRUCȚIEI FAC PARTE ÎNTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Memorandul de autorizare a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv în avizelor și avizelor de schimbare) - care nu conține erori - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

B. PERIOADA DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI este de **12** luni de la data emiterii prezentei autorizări până la data expirării executării lucrărilor

C. VALABILITATEA DE VALABILITATE A LUCRARILOR este de **24** luni de la data emiterii prezentei autorizări până la data expirării executării lucrărilor

D. PERIOADA DE VALABILITATE A LUCRARILOR este de **24** luni de la data emiterii prezentei autorizări până la data expirării executării lucrărilor

E. PERIOADA DE VALABILITATE A LUCRARILOR este de **24** luni de la data emiterii prezentei autorizări până la data expirării executării lucrărilor

RELAȚIA ÎNTEZĂRII AUCARILOR

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

PRIMAR, **ION LUCU**
 VICEPRIMAR, **ANETA ZARUJANU**
 SECRETAR, **IOAN HUTAC**
YARHITSKSEKY
 DIRECTOR DECHIEF,
 ATENATI, DEPARTAMENT

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

21.10.05

600

a fost achitata conform chitanței nr. 21655

Prezentul document este emis în baza autorizației emise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor prin intermediul Direcției Naționale de Construcții, în conformanță cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.





CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ
Nr 8113 din 7.05.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între :

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat de **DL. ION LUNGU - PRIMAR**, Imputernicit prin dispozițiile art.62 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și
 2. **D-NA HIRTOPEANU IONELA ANCA** cu domiciliul în Suceava, B-dul G. Enescu 23, Bl.G45, Sc.b, Ap.15, identificat cu CI seria SV nr 034852, CNP 2850829330209
- s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, a HCL nr. 188 din 22.06.2005, CU nr.1044 din 01.08.2006 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 09.05.2006

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C.5253), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de **300 mp** situată în municipiul Suceava, Dealul Mănăstirii (DN 29), în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Beneficiarul dobândește acest drept de folosință pe durata existenței construcției cu începere de la data semnării prezentului contract.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3. Obligațiile proprietarului :

- sa predea folosinta parcelei de teren (PC nr.5253), proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.
- să retragă beneficiarului dreptul de folosință a terenului în cazul în care nu începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligațiile beneficiarului:

- să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și prevederile ulterioare. În cazul nerespectării condițiilor de mai sus, prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit
- să realizeze construcția în conformitate cu prevederile Autorizației de Construire ce va fi eliberată de către Primăria Municipiului Suceava
- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;
- să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosinta asupra terenului, în termen de 30 de zile de la efectuarea recepției la terminarea execuției construcției;
- în cazul înstrăinării construcției, noul proprietar va fi obligat să folosească terenul în condițiile aprobate de Consiliul Local al Municipiului Suceava, gratuitatea folosinței terenului încetând.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art.5. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.





Art.6. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art.7. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.8. Contractul va fi reziliat și dreptul de folosință asupra terenului retras în cazul în care beneficiarul nu va începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.10. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.11. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care beneficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.12. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul și termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de către beneficiar a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.13. Părțile sunt de acord ca în cazul nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.14. În perioada derulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnării contractului fiind 2.12.2007.

PROPRIETAR
PRIMAR
ION LUNGU

BENEFICIAR
HĂRTOPEANU IONELA ANCA

DIRECȚIA DE BUGET, PATRIMONIU,
ȘI FISCALITATE
DIRECTOR EXECUTIV,
ELISABETA VAIDEANU

ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
VIZITEU IRINEL

VIZAT PENTRU LEGALITATE

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
MARGARETA ISĂILA

ÎNTOCMIT,
MARA MĂROȘAN





Ana Tancu
022
M.P.
01/02/2017
Ana Tancu

Domnule Primar,

20.03.2017

10572

Prin prezenta, subsemnatai Magheran Ionela Anca, fosta Hartoceanu Ionela Anca, domiciliata in Suceava, Str. Constantin Sofroni, Nr. 51, Sc. B, Judetul Suceava, posesoare a CI seria SV nr. 690902, avand CNP 2850829330209, eliberat de SPCLEP Suceava la data de 27.08.2010 si Magheran Mihai Arcadie, domiciliat in Suceava, Str. Constantin Sofroni, Nr. 51, Sc. B, Judetul Suceava, posesor al CI seria XV nr. 126683, avand CNP 1840620330231, eliberat de SPCLEP Suceava, la data de 11.03.2016 in calitate de sot al lui Magheran Ionela Anca, rugam sa binevoiti a ne aproba cumpararea terenului in suprafata de 300mp (P.C. 5253) situat in Municipiul Suceava, Dealul Manastirii (DN29) si a terenului in suprafata de 175mp situat in prelungirea parcelei sus mentionate.

Mentionam ca, suprafata de 300mp este acordata conform Legii nr. 15/2003 conform Contract nr. 811/07.05.2007, iar suprafata de 175mp este inchiriata conform Contractului nr. 715/02.07.2012.



Data,

20.03.2017

Semnatura,

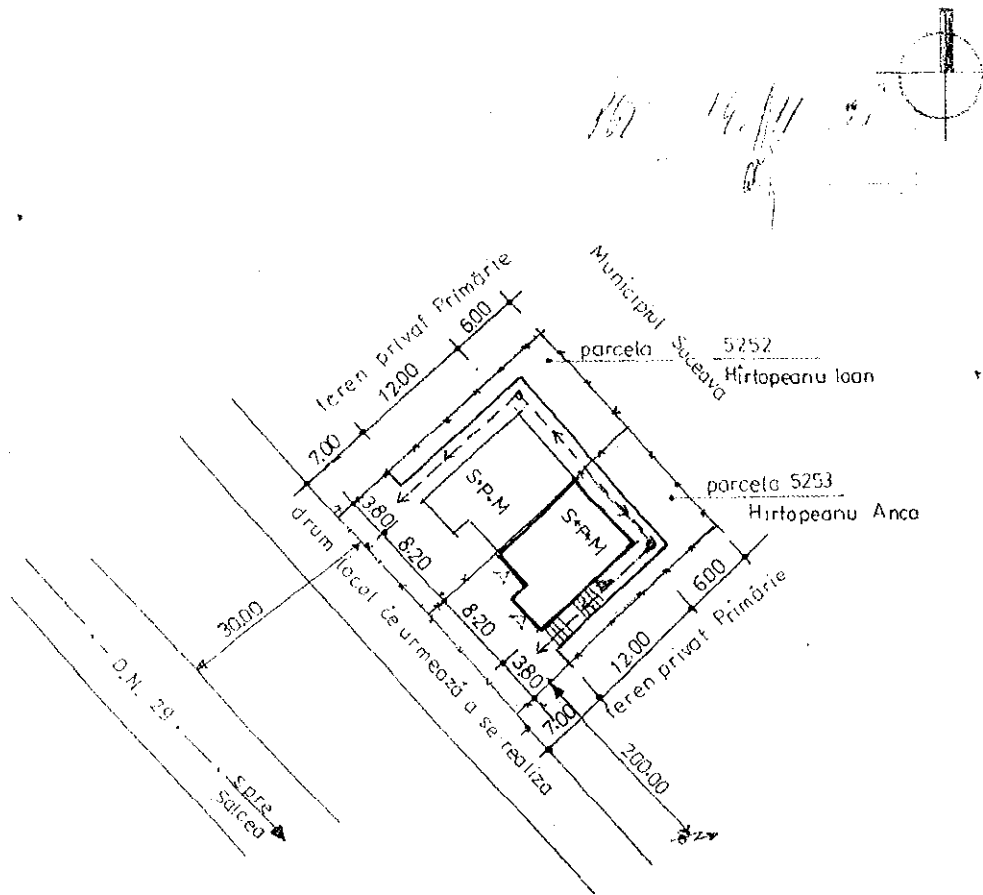
Magheran Ionela Anca

Magheran Mihai Arcadie

Catre dl Primar al Municipiului Suceava

0443 86 90 86





LEGENDĂ:

- - - - - Limită teren
- ▭ Construcție propusă



Verificator:		
Birou individual de arhitectură - OAR 674	Beneficiar: HIRTOPEANU IONELA - ANCA domiciliata in	Contract nr.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Nr.3672 din 27.01.2009

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

La solicitarea nr.3672 din 27.01.2009 adresata de **HIRTOPEANU IONELA-ANCA**
în calitate de proprietar al imobilului cu destinatia **LOCUINȚĂ**
în urma verificării situației pe teren, a Nomenclatorului Stradal al Municipiului Suceava și
următoarelor documente anexate cererii :
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR.862/14.11.2006
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
se atestă că imobilul, proprietatea solicitantului, figurează în evidențele noastre la adresa :
Municipiul Suceava, str. **Constantin Sofroni nr.51 sc.B**
Se eliberează prezentul pentru a-i servi la declararea proprietății .
S-a achitat taxa extrajudiciară în sumă de **9 lei** conform HCL nr. 111 din 2018 cu chit
seria vior2009 nr.3953 din 28.01.2009

