



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 acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Bazelor nr. 3 proprietarului construcțiilor amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC UPSERV SRL

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 5239 din 19.02.2015 și raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 5240 din 19.02.2015 precum și raportul Comisiei Economico-financiară, juridică, disciplinară;

În temeiul prevederilor art. 693-702 din Codul Civil, ale HCL nr. 240/21.12.2001 privind aprobarea de principiu a acordării dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren;

În baza prevederilor art.36, al.2, lit.c, ale art. 45 al.3 și ale art.121 alin. 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată.

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba acordarea dreptului de suprafață asupra unei parcele de teren în suprafață de 699 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC UPSERV SRL.

(2) Dreptul de suprafață se acordă pe o perioadă de 10 ani cu posibilitate de prelungire.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava str. Bazelor nr.3.

Art. 3. Se aprobă indemnizația datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 53.514 lei, respectiv 11.883 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

(2) Plata suprafeței se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul suprafeței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Pentru contractele încheiate după data de 30 iunie prețul suprafeței va fi achitat la data semnării contractului.

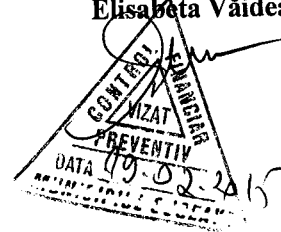
(3) Beneficiarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.



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

PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 5239 din 19.02.2015

EXPUNERE DE MOTIVE A PRIMARULUI

Conform H.C.L. nr.240/21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 384 din 08.01.2015, domnul Olar Ion, în calitate de administrator al societății SC Upserv SRL, cu sediul în Suceava, str. Aleea Jupiter nr.8, bl.125, sc. E, ap.11, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 699 mp, ocupat de construcția proprietate a societății.

Prin HCL nr. 374/29.11.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarului construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 7391 lei/an, respectiv 2017,52 euro /an, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialarul se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 374/29.11.2005 iar prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primaria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 53514 lei, respectiv 11883 euro, exclusiv TVA.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății S.C. Upserv SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 699 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Bazelor nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 5351,4 lei/an, respectiv 1188,3 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

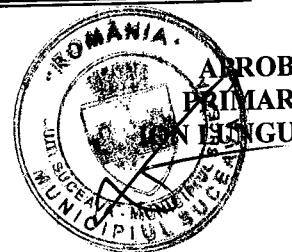
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 5240 din 19.02.2015



RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 384 din 08.01.2015, domnul Olar Ion, în calitate de administrator al societății SC Upserv SRL, cu sediul în Suceava, str. Aleea Jupiter nr.8, bl.125, sc. E, ap.11, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 699 mp, ocupat de construcția proprietate a societății.

Prin HCL nr.240/21.12.2001 s-a aprobat, de principiu, acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, proprietarilor de construcții amplasate pe aceste parcele de teren.

Prin HCL nr. 374/29.11.2005 s-a aprobat acordarea dreptului de suprafață asupra unor parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarilor construcțiilor amplasate pe aceste parcele de teren. Dreptul de suprafață s-a acordat pentru o perioadă de 10 ani, în schimbul unei indemnizații anuale de 7391 lei/an, respectiv 2017,52 euro /an, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Astfel existând dreptul de proprietate asupra construcției, acesta poate dobândi un drept de folosință a terenului proprietate a municipiului Suceava pe care se află amplasată construcția. În conformitate cu prevederile art. 693 din Codul Civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea”.

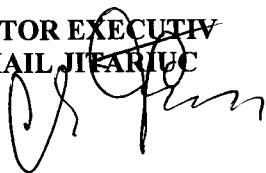
Având în vedere faptul că a expirat contractul de acordare a dreptului de folosință încheiat în baza HCL nr. 374/29.11.2005 iar prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un nou raport de evaluare pentru stabilirea valorii terenului, iar evaluatorul autorizat, selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, a evaluat terenul la nivelul sumei de 53514 lei, respectiv 11883 euro, exclusiv TVA.

Conform celor de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 10 ani (cu drept de prelungire) societății S.C.

Upserv SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 699 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Bazelor nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 5351,4 lei/an, respectiv 1188,3 euro/an, exclusiv TVA, indemnizație stabilită la nivelul redevenței anuale ce ar fi datorate în cazul în care terenul ar fi concesionat, în condițiile actului de constituire al acestui drept.

Față de cele menționate mai sus rugăm dispuneți.

**DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JIȚARIUC**



**ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN**

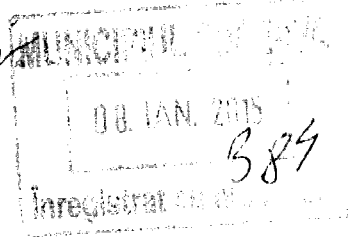




1/6
~~1/6~~

Dir. Patrimoniu

Mr. Juncu
Primar



Scrie d-lui Ion d-lui Suceava str. Al Jupiter
nr. 8 bl. 125 scE ep. II reprezentat el
SC UPSERV SRL Suceava J33/581/2005
cui 17483481 d-lui st. Bereloz nr 3 rog a binuar
d-mi epube. prelucrare contractului
de acordu e dreptului de folosinta nr. 28709/28.09.06.
pt. terenul ocupat de hala productie e societate
d-lui st. Bereloz nr 3

08.01.2015



SB
Juncu



SR EN ISO 9001:2001
CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

- ◆ 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)

ROMCONTROL[®]S.A.



– 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 699 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. UPSERV S.R.L.
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Bazelor, nr.3

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 PRIMARIA SUCEAVA

SUCEAVA
Ianuarie 2015

- ◆ 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

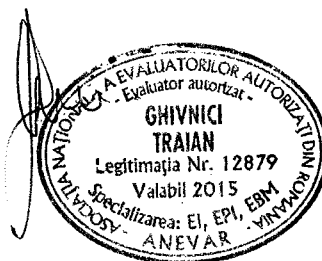


RAPORT DE EVALUARE

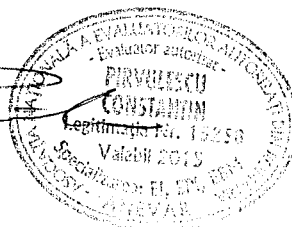
privind
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 699 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. UPSERV S.R.L.
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Bazelor, nr.3**

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Ianuarie 2015





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
- 4.3. Premisele evaluării și clauze 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 SEV – 2014, 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 GME) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

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



15.01.2015





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 699 mp”

- **Aparținând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. UPSERV S.R.L.
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Bazelor, nr.3

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan - curți - construcții (suprafață construită)
Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Str. Bazelor, nr.3
Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea acordării dreptului de folosință (suprafață)
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 : 15.01.2015
Data inspecției : 12.01.2015
Data raportului : Ianuarie 2015
Curs valutar: 1 euro = 4,5034 lei (15.01.2015)

Situația proprietății la data evaluării: terenul intravilan în suprafață de 699 mp – nr. cad: 545, pe teren se afla construcția cu nr. cad: 545 - C1 al CF NR.31134 UAT Suceava (provenită din conversia pe hârtie a CF Nr.6318 Burdujeni), 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 capitolului 4 al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele Internaționale de Evaluare (SEV), ediția 2014.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 699 mp este de:

$V_p = 53.514 \text{ LEI sau } 11.883 \text{ EURO}$ (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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 cât și pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

Ianuarie 2015

Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

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

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din „TEREN INTRAVILAN – CURȚI - CONSTRUCȚII” în suprafață de 699 mp, situat în județul Suceava, municipiul Suceava, Str. Bazelor, nr.3, propus în vederea acordării dreptului de folosință (superficie).

Raportul de evaluare a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea acordării dreptului de folosință.

Valoarea de piață: (definiție conf. SEV – ediția 2014-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: 15.01.2015

Data inspecției: 12.01.2015

Data raportului: Ianuarie 2015

Cursul valutar: 1 euro = 4,5034 lei (15.01.2015)

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 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
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 Internaționale de Evaluare (SEV), ediția 2014 ; Recomandările și metodologiile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

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 situat în str. Bazelor, nr.3, din municipiul Suceava, jud. Suceava, în suprafață de 699 mp, este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava, conform HCL Nr. 3 din 26.01.2006.**

Suprafața de 699 mp are nr. CAD: 545 cu CF nr. 31134 UAT Suceava (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr.6318 Burdujeni) cu încheiere nr.7249/15.03.2011.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copia Extras de carte funciară pentru informare nr.31134 UAT Suceava cu încheiere nr.7249/15.03.2011.
- Copie plan de amplasament și delimitare al imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul în suprafață de 699 mp este situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Bazelor, nr.3.

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 699 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, în cartierul Burdujeni, în zona Cuza Vodă 2. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Depozitul PECO - PETROM
- Calea ferată Suceava-București
- S.C. EXPROTERM S.R.L.
- Depozite cu materiale de construcții

Terenul are următoarele vecinătăți:

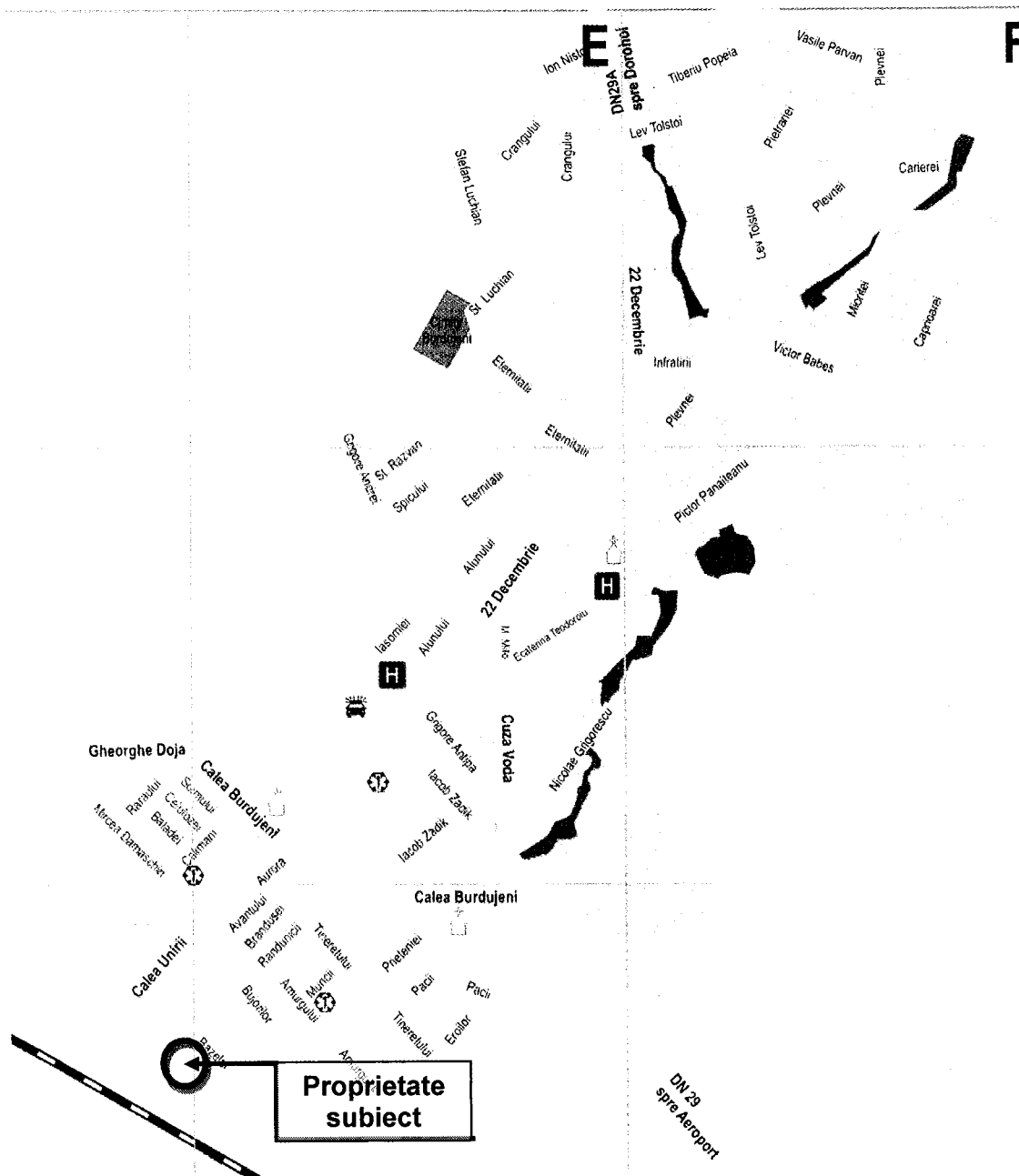
- La N-E - domeniul privat al min. Suceava
- La S- E - domeniul privat al min. Suceava
- La S- V - domeniul privat al min. Suceava
- La N- V - domeniul privat al min. Suceava

Lotul de teren respectiv are utilitățile la limita proprietății.
Accesul la proprietatea imobiliară se face direct din str. Bazelor.





Teren are forma regulată cu destinație curți-construcții și este în totalitate ocupat de construcție cu destinația industrială și edilitară.





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: $68 \div 86 \text{ lei/mp}$ ($15 - 19 \text{ euro/mp}$).

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

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 construcțiilor industriale și edilitare.





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- NU
- _ utilizare industrială - DA
- _ utilizare spații depozitare, birouri - NU

Practic, ținând cont de tipul clădirii, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară construcții industriale.

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 Internațional de Evaluare SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 – Cadrul 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

- *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) terenul care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava, și este propus pentru acordarea dreptului de suprafață către S.C. UPSERV S.R.L.-Suceava.*
- *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. Premise și clauze speciale

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a terenului respectiv.*
- ▶ *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 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 oferțate 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 68 și 86 lei/mp (15- 19 euro/mp) pentru loturi de 1.132 ÷ 2.900 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 oferțate și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare corecții (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 oferțate spre vânzare.





COMPARABILA T1

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:14F0E data: 06-11-2014

Burdujeni in zona Laniste 1

37 400 €
17 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 2200 mp
- » front stradal 9 m
- » la sosea

UTILITATI

- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

Teren pretabil constructii diverse cu D = 10m si alaturi mai are un vecin 1700mp cu D = 7m. Se pot cumpara 39 ari cu D = 17m.

IMOSTAR

Judet:**Suceava**

adresa:**Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**

mobil agent: **0723336720**

telefon agentie: **0230530890**

COMPARABILA T2

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:4AD0 data: 11-11-2014

Burdujeni in zona Laniste 1

22 000 €
19 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafata teren 1132 mp
- » front stradal 41 m
- » lungime 21 m
- » la sosea

UTILITATI

- » curent

ALTE INFORMATII

Laniste 1 pe partea dreapta dupa Peco Petrom. In total 68 ari parcelati in 6 parcele a cate 1131mp cu drum de acces care pleaca din soseaua principala spre Plopeni. Pretabil hale, depozite, spalatorie auto etc.

IMOSTAR

Judet:**Suceava**

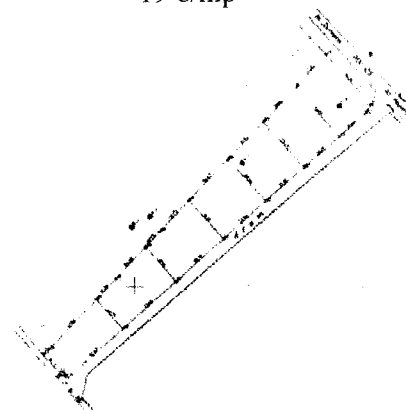
adresa:**Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**

telefon agent: **0230530890**

mobil agent: **0723336720**

telefon agentie: **0230530890**

telefon agentie: **0723336720**



**COMPARABILA T3**

Teren pentru constructii de vanzare in Suceava

ID:53B8

data: 06-11-2014

Burdujeni in zona Laniste 1

43 500 €

15 €/mp

PLOPENI

CARACTERISTICI

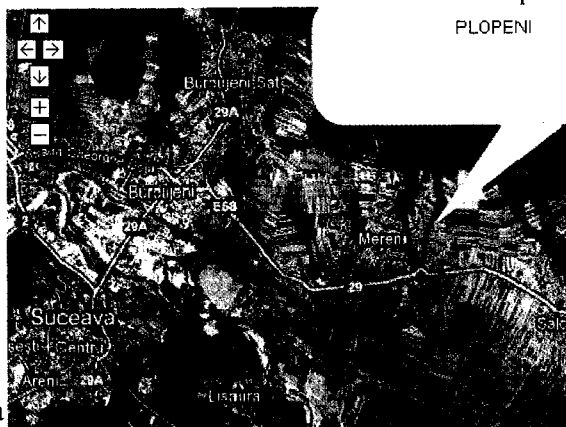
- » suprafata teren 2900 mp
- » front stradal 11 m
- » la sosea

UTILITATI

- » curent
- » acces auto

ALTE INFORMATII

LA SOSEA pe dreapta spre BT pe unde este panoul publicitar inapoi spre Suceava. Exista posibilitatea cumpararii a 1/2 din suprafata de teren, acesta avand deschidere la 2 drumuri.

**IMOSTAR**

Judet: Suceava

adresa: Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C,

ap. 4, Suceava

mobil agent: 0723336720

telefon agentie: 0230530890

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

| 1 EURO = 4.5034 | | | | |
|---|-------------|----------|----------|----------|
| Elementul de comparatie | 699.00 | 2,200 | 1,132 | 2,900 |
| <i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i> | ? (euro) | 17 | 19 | 15 |
| <i>Informatii disponibile la data evaluarii</i> | | oferta | oferta | oferta |
| <i>Corecție marja negociere %</i> | | -5% | -5% | -5% |
| <i>Corecție (Euro)</i> | | -0.9 | -0.95 | -0.75 |
| <i>PREȚ (EURO/mp)</i> | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Drepturi de proprietate transmise</i> | integral | integral | integral | integral |
| <i>Corecție %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corecție (Euro)</i> | | 0 | 0 | 0 |
| <i>PREȚ (EURO/mp)</i> | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Conditii de finantare</i> | cash | cash | cash | cash |
| <i>Corecție %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corecție (Euro)</i> | | 0 | 0 | 0 |
| <i>PREȚ (EURO/mp)</i> | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Conditii de vanzare</i> | independent | similar | similar | similar |
| <i>Corecție %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corecție (Euro)</i> | | 0 | 0 | 0 |
| <i>PREȚ (EURO/mp)</i> | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |





| | | | | |
|--|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Condițiile pieței</i> | ian.2015 | nov.2014 | nov.2014 | nov.2014 |
| <i>Corectie %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Localizare</i> | str. Bazelor | zona Laniste 1 | zona Laniste 1 | zona Laniste 1 |
| <i>Corectie %</i> | | 10% | 10% | 10% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | 1.62 | 1.81 | 1.43 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 17.77 | 19.86 | 15.68 |
| <i>Acces la proprietate</i> | direct | direct | direct | direct |
| <i>Corectie %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 17.77 | 19.86 | 15.68 |
| <i>Echipearea tehnico-edilitara a zonei</i> | la limita proprietatii | CE | CE | CE |
| <i>Corectie %</i> | | -10% | -10% | -10% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | -1.62 | -1.81 | -1.43 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Forme dimensiuni, topografie</i> | regulata, plana | regulat,plana | regulat,plana | regulat,plana |
| <i>Corectie %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | 0 | 0 | 0 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i> | curti-constructii | curti-constructii | curti-constructii | curti-constructii |
| <i>Corectie %</i> | | 0% | 0% | 0% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 16.15 | 18.05 | 14.25 |
| <i>Suprafata (mp)</i> | 699.00 | 2,200 | 1,132 | 2,900 |
| <i>Corectie %</i> | | -8% | -6% | -10% |
| <i>Corectie (Euro)</i> | | -1.29 | -1.08 | -1.43 |
| PRET CORECTAT (EURO/mp) | | 14.86 | | 12.83 |
| <i>Corectie totala bruta absoluta - EURO</i> | | 4.52 | | 4.28 |
| <i>Corectie totala bruta absoluta - %</i> | | 28.0% | | 30.00% |
| <i>Numar corectii</i> | | 3 | | 3 |
| <i>Valoare estimata - euro/mp</i> | 17.00 | CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corectii (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă). | | |
| <i>Valoare estimata - lei/mp</i> | 76.56 | | | |
| <i>Valoare totala teren - euro</i> | 11,883 | | | |
| <i>Valoare totala teren - lei</i> | 53,514 | | | |

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 26 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 2 vom alege valoarea de 76,56 lei/mp(17 euro/mp)

$$V_t = 699 \text{ mp} \times 76,56 \text{ lei/mp} = 53.513,90 \text{ lei}$$

$$V_t = 699 \text{ mp} \times 17 \text{ euro/mp} = 11.883 \text{ euro}$$

Rotund $V_t = 53.514 \text{ lei}$ sau 11.883 euro





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **53.514 lei** sau **11.883 euro** (comparația directă).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (15.01.2015).

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.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 15.01.2015 pentru *proprietatea imobiliară – teren 699 mp* - situată în Str. Bazelor, nr.3, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de comparația directă :

V = 53.514 lei sau 11.883 euro (*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

Este important de subliniat faptul ca **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**





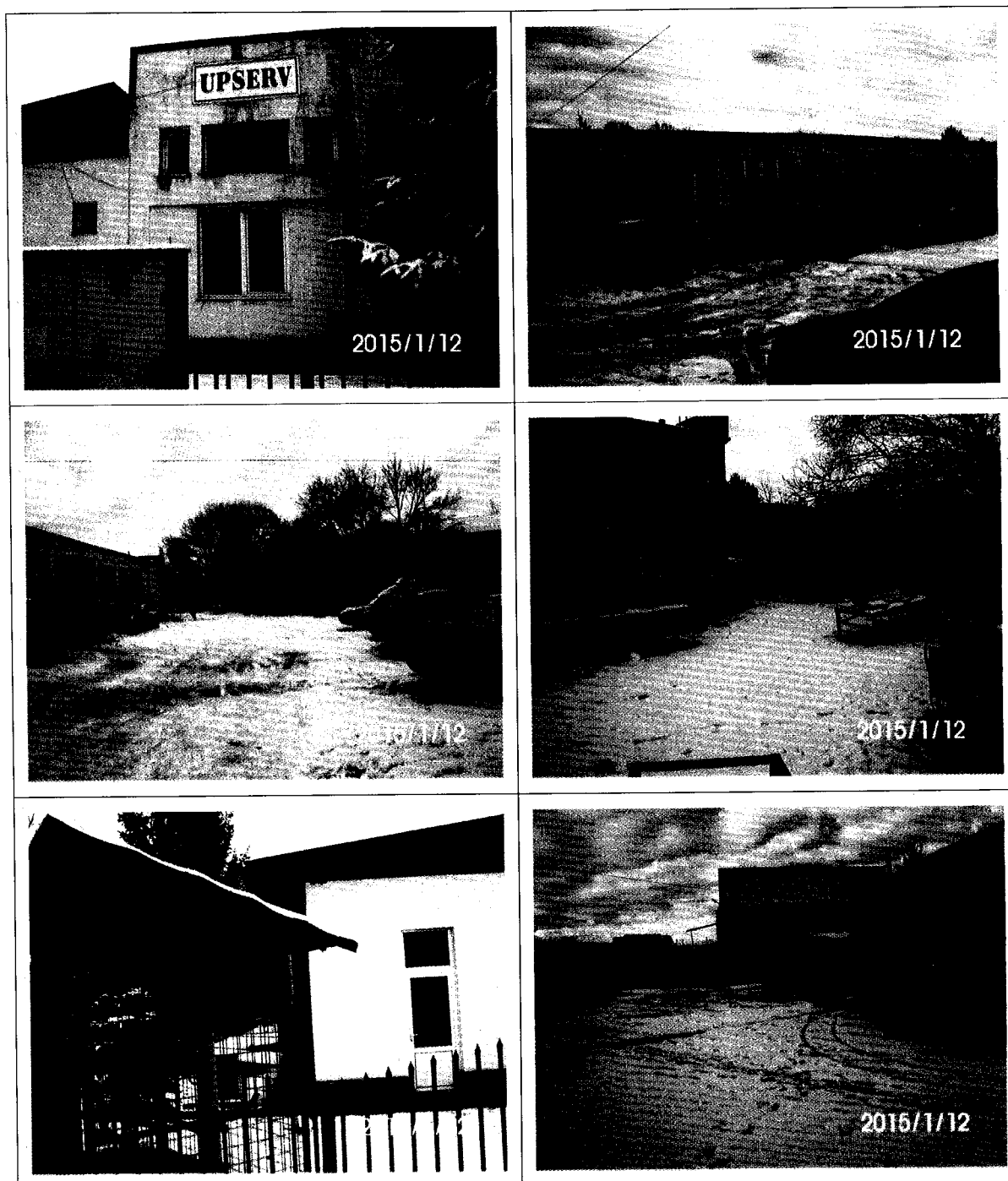
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Str. Bazelor, nr. 3,
Mun. Suceava, jud. Suceava
p.c. 545**

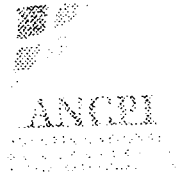




ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





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

Dosarul nr. 7249/09-03-2011

INCHEIERE Nr. 7249

Se prezintă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
de către doamna **NEGURA MIHAELA**
cu C.I.P. Partenerul **IONELA**

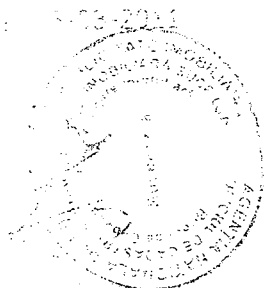
care a depus o cerere de NP NEGURA ADINA LOREDANA privind Notare, s'nt: 0: 2;
1: 1; 2: 1; 3: 1;
prin care solicită un contract de acordare a dreptului de folosinta nr. 28709/09-09-2006;
prin care solicită o declarare nr. 3/26-01-2006, anexa la HCL nr. 3 din 26.01.2006.
Solicitantul prezintă dreptului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la incheierea, fiind
conștient de prevederile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 120 lei achitat prin documentul
nr. 43/14-03-2011 in suma de 60 RON.-bon fiscal nr. 43/14-03-2011 in suma de 50.

Se prezintă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, nr. 242,

DISPUNE

Se dispune încheierea la:
1. acordarea dreptului de folosinta nr. 645, inscris in cartea funciara 31134 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 645 - BURDUJENI) / UAT Suceava avand proprietarii: Statul Român in cota de 2/3 si doamna "NEGURA MIHAELA" S.R.L. Cu Sediul In Suceava, Str. Calea Unirii, Nr. 28 in cota de 1/3 de sub
2. acordarea dreptului de PROPRIETATE mod dobandire Constituire in cota de 100% de sub 100% a pp
3. acordarea dreptului de folosinta nr. 645, inscris in cartea funciara 31134 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 645 - BURDUJENI) UAT Suceava;
4. acordarea dreptului de FOLOSINTA incepand cu data de 27.07.2006 pana la data de 12.01.2018.
5. acordarea dreptului de folosinta nr. 645, inscris in cartea funciara de pe hartie cu numarul 645 - BURDUJENI UAT Suceava;
6. acordarea dreptului de folosinta nr. 645, inscris in cartea funciara de pe hartie cu numarul 645 - BURDUJENI UAT Suceava.

Se prezintă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, nr. 242,
de către doamna **NEGURA MIHAELA**,
care solicită înregistrarea/piangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava / Judecătoria in circumscriptia care se afla in locul
unde s-a încheiat actul funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecătorească



SECRETAR GENERAL,
Archieta Ionela

**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. 31134
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
 Nr. CF vechi: Nr. 6918-BURDUJENI
 Partea a CF Nr. 6918-BURDUJENI

TEREN intravilan

(provenita din conversia de pe hartia a CF Nr. 6918-BURDUJENI)

Adresa: Suceava, Cartier BURDUJENI, Strada Bazelor, Nr. 3

| Nr. inregistrare / Observatii / Referinta | Suprafata (mp) | Observatii / Referinta |
|---|----------------|------------------------|
| A1 Cadastru: S45 Iopri - | 699 | |

CONSTRUCTII

| Nr. inregistrare / Observatii / Referinta | Adresa | Observatii / Referinta |
|---|---|--|
| A1.1 Cadastru: S45 Iopri - | Suceava, Cartier BURDUJENI, Strada Bazelor, Nr. 3 | - atelier de intretinere si reparatii auto |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 31134
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

| Inscrisuri privitoare la proprietate | Observatii / Referinta |
|--|------------------------|
| 12286 / 01.08.2006 Contract de vanzare-cumparare nr. 753, din 27.07.2006, emis de BNP MIHAI CURCA | |
| 2 Inabularea, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 S.C. "PUSSEVI" S.R.L. CU SEDIUL IN SUCEAVA, STR. CALEA UNIRII, NR. 28 | A1.1 |
| 1138 / 20.02.2009 Act notarial nr. 242, din 19.02.2009, emis de BNP MIHAI CURCA | |
| 3 SE NOTEAZA INTERDICTIA DE INSTRAINARE, GREVARE, DEMOLARE, INCHIRIERE S.C. "PUSSEVI" S.R.L. CU SEDIUL IN SUCEAVA, STR. CALEA UNIRII, NR. 28 | A1.1 |
| 7249 / 09.03.2011 Act administrativ nr. hotarare nr. 3, din 26.01.2006, anexa la HCL nr. 3 din 26.01.2006 | |
| 4 Inabularea, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat | A1 |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31134
 Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

| Inscrisuri privitoare la sarcini | Observatii / Referinta |
|--|---|
| 3517 / 23.02.2007 Contract de ipoteca nr. 272, din 23.02.2007, emis de BNP MIHAI CURCA | |
| 1 Inabularea, drept de IPOTECA, Valoare: 150.000,00 / RON, - dobanzi si comisioane oferite precum si toate obligatiile ce deriva sau pot deriva din contractul de credit nr. 99/23.02.2007 si se noteaza interdictia de instrainare, grevare, dezmembrare, demolare si inchiriere S.C. "PUSSEVI" S.R.L. CU SEDIUL IN SUCEAVA, STR. CALEA UNIRII, NR. 28 | A1, A1.1 (provenita din conversia CF 6918-BURDUJENI) |

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6318- BURDUJENI)

TEREN Intravilan

Adresa: Suceava, Cartier BURDUJENI, Strada Bazelor, Nr. 3

| Observatii / Referinte | |
|------------------------|------------------------------|
| CAD: 545 | Suprafata masurata (mp): 699 |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

Date referitoare la teren


| Categoria de folosinta | Intra-vilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|------------------------|-------------|----------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| curti constructii | DA | 699 | - | - | 545 | - |

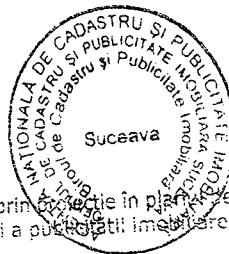
Date referitoare la constructii

| Numar | Destinatia constructiei | Suprafata (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|--|
| A1.1 CAD: 545 Top: - | constructii industriale si edilitare | - | Cu acte | - atelier de intretinere si reparatii auto |

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 autentificarea actelor juridice de notari publici.
Iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a incasat tariful de 20 RON, chitanta nr. SC416/17-01-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr 272,

Data soluționării,
18/01/2012
Data eliberării,

Asistent-registrator,
GEORGETA DAVIDESCU

(semnatura)



Referent,

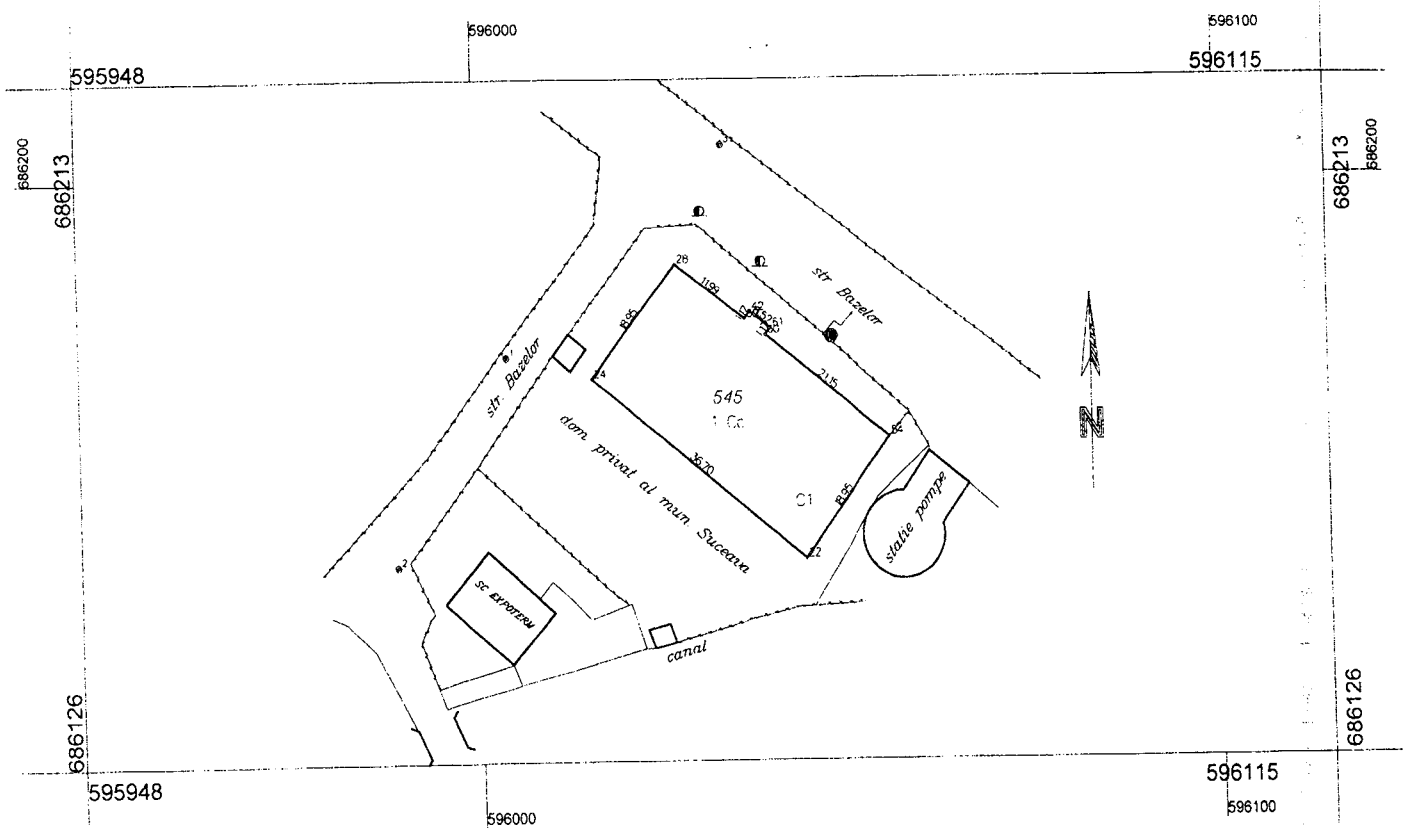
(pate și semnatura)

*Suprafata este determinata pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în plan de referinta stereo 70 si nu este opozitabilă terților, 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 conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

| | | | |
|---------------------|--------------------|------------------------------|----------------|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului | |
| 545 | 699 | Str. Bazelor, Suceava | |
| Cartea Funciara nr. | 31134 | UAT | SUCEAVA |



| A. Date referitoare la teren | | | | | |
|--|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|------------|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni | |
| I | Cc | 699 | 25164 | 100% construcție | |
| TOTAL: | | 699 | 25164 | | |
| B. Date referitoare la construcții | | | | | |
| Cod constr. | Cod grupă destinație | Suprafața construită la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni | |
| CI | CI | 699 | | Atelier de întreținere și reparatii auto | |
| TOTAL: | | 699 | | | |
| INVENTAR DE COORDONATE | | | | | |
| Sistem de proiecție: ... STEREO 70 ... | | | | | |
| Pct. | E (m) | N (m) | Pct. | E (m) | N (m) |
| 22 | 596044.845 | 686151.294 | 42 | 596037.700 | 686182.232 |
| 24 | 596015.799 | 686173.727 | 61 | 596040.491 | 686180.079 |
| 54 | 596056.513 | 686166.226 | 59 | 596036.986 | 686181.307 |
| 28 | 596027.494 | 686188.637 | 60 | 596039.775 | 686179.152 |
| Suprafața totală măsurată = 699 mp Suprafața din act = 699 mp | | | | | |

IMPLICĂȚIILE ÎN PLANUL DE AMPLASAMENT PRECUTS REZULTĂ DE LA
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE
 307 DE
 2017
GHEORGHE
 Executant
 Semnatura și stampila
 CATEGORIA I

Data: 2012

Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători
 Recepționat,
 Nume, Prenume, semnătura și data

Scara 1:5000

PROPRIETAR: SC UPS SERV SRL Suceava – pt
constructii, municipiul Suceava – pt. teren
PARCELA NR. :545.....

L-35-5-D-c-3-III

