



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto: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 EXPROTERM SRL

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 5241 din 19.02.2015 și raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 5242 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 103 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, str. Bazelor nr.3, proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv SC EXPROTERM 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 7.885 lei, respectiv 1751 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 Națională 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





**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. 5241 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. 959 din 14.01.2015, domnul Vasile Cosmaciuc, în calitate de administrator al societății SC Exproterm SRL, cu sediul în Suceava, str. Calea Unirii nr.28, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 103 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, 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.

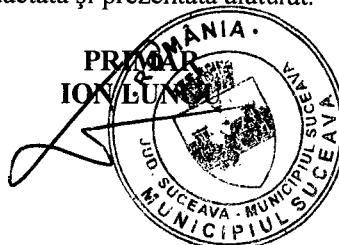
(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialul 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 7885 lei, respectiv 1751 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. Exproterm SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 103 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Bazelor nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 788,5 lei/an, respectiv 175,1 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

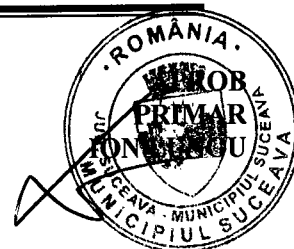
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Serviciul Patrimoniu

Nr.5242 din 19.02.2015



## RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 959 din 14.01.2015, domnul Vasile Cosmaciuc, în calitate de administrator al societății SC Exproterm SRL, cu sediul în Suceava, str. Calea Unirii nr.28, a solicitat încheierea unui nou contract de acordare a dreptului de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață de 103 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, 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 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 suprafaței.

(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 7885 lei, respectiv 1751 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.

Exproterm SRL, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață de 103 mp proprietate a municipiului Suceava situat în str. Bazelor nr.3, în schimbul unei indemnizații anuale de 788,5 lei/an, respectiv 175,1 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 JITARUC**



**ȘEF SERVICIU  
CAMELIA DAMIAN**





Amplasament  
SC EXPROTERM SRL

Calea Unirii nr. 28, Suceava ☒ str. Bazelor nr. 3 Suceava cod 720164  
J/33/655/2003, R 15642785  
Telefon 0230 532066, FAX 0330 401754, 0723 259888, 0740 179399  
[exproterm@yahoo.com](mailto:exproterm@yahoo.com), [office@exproterm.ro](mailto:office@exproterm.ro), [www.exproterm.ro](http://www.exproterm.ro)  
Cont IBAN RO02 RZBR 0000 0600 0745 9269, Banca Raiffeisen Sucursala Suceava  
RO43 BACX 0000 0030 1533 0000, Banca HVB Tiriac Sucursala Suceava



Către: Primăria Suceava

Ar. Vasile Cosmacluc

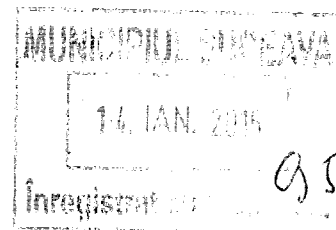


Nr. 9 din 15.01.2015

Prin prezenta va solicitam prelungirea contractului de acordare a dreptului de folosinta nr. 35584 din 10.11.2006, pentru parcela de teren situata in str. Bazelor nr. 3, loc Suceava, cu numarul cadastral 34649, suprafata aflata sub constructia clădirii cu destinația "Laborator testari materiale si analize tehnice", intabulata cu drept de proprietate SC EXPROTERM SRL Suceava.

Anexam in copie:

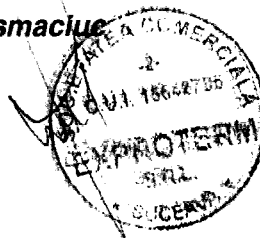
- Contractul nr. 345584 din 10.11.2006;
- Act constitutiv actualizat al societatii EXPROTERM SRL;
- Certificat de inregistrare la Registrul Comertului;
- Extras de carte funciară 41512/2012.



Administrător,

SC EXPROTERM SRL

Fiz. Vasile Cosmacluc



Ar. Vasile Cosmacluc



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 103 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru acordarea dreptului de suprafață  
S.C. EXPROTERM 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

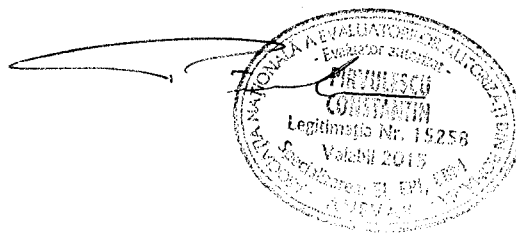
privind  
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 103 mp”

- **Apartinând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru acordarea dreptului de suprafață  
S.C. EXPROTERM 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 103 mp”

- **Aparținând:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA  
Pentru acordarea dreptului de suprafață  
S.C. EXPROTERM 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:** teren intravilan în suprafață de 103 mp – nr. cad: 34649, pe teren se afla construcția cu nr. cad: 34649 - C1 al CF NR.34649 UAT Suceava (provenită din conversia pe hârtie a CF Nr.6317 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.

Ipozezele 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 Internaționale de Evaluare (SEV), ediția 2014.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan curți-construcții) 103 mp este de:

$V_p = 7.885 \text{ LEI sau } 1.751 \text{ EURO}$  (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 103 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 103 mp, este proprietatea **MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava, conform HCL Nr. 3 din 26.01.2006.**

Suprafața de 103 mp are nr. CAD: 34649 cu CF nr. 34649 UAT Suceava (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr.6317 Burdujeni) cu încheiere nr.41512/18.12.2012.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copia Extras de carte funciară pentru informare nr.34649 UAT Suceava cu încheiere nr.41512/18.12.2012.
- 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 103 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 103 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. UPSERV 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

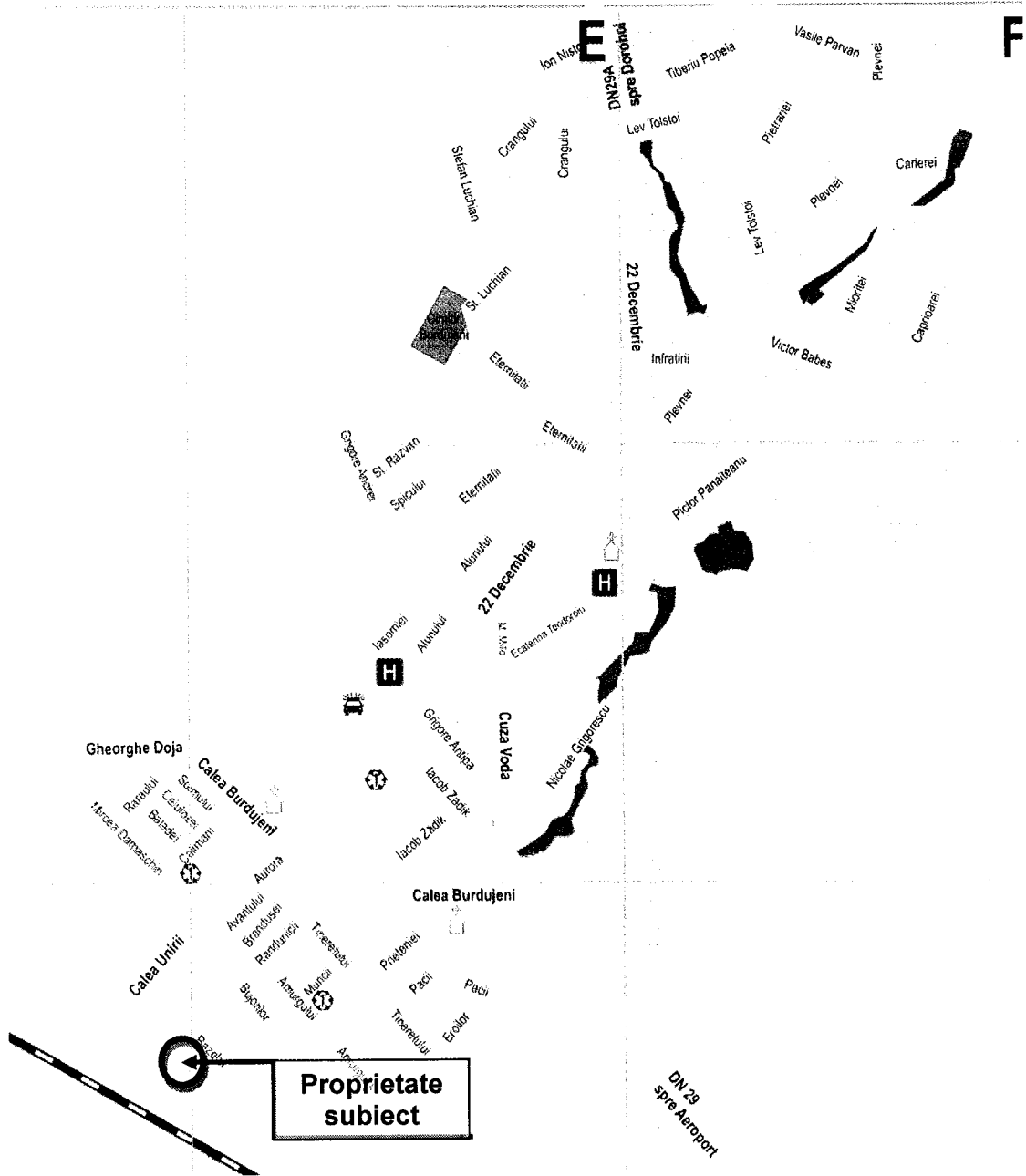
Lotul de teren respectiv are utilitățile la limita proprietății.

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 construcții 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. EXPROTERM 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 oferite 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 oferite 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 oferite 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**

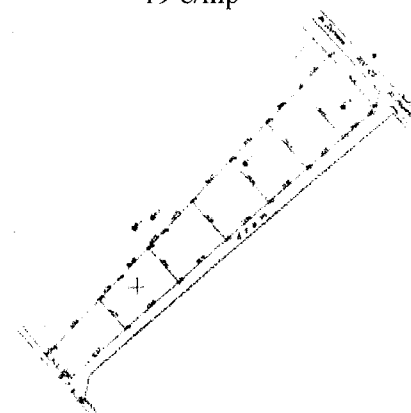
adresa:**Stefan cel mare 47, bl. A1, sc. C, ap. 4, Suceava**

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**

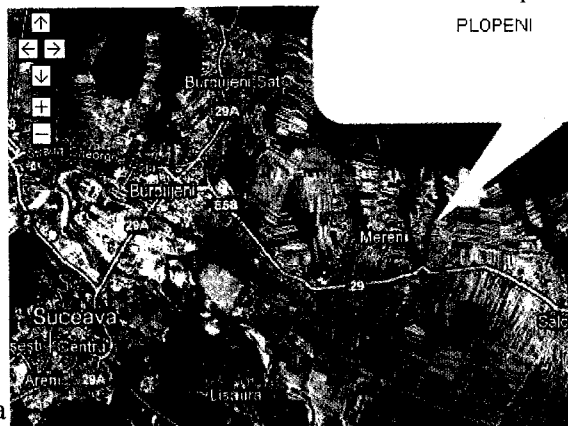
- » suprafata teren 2900 mp
- » front stradal 11 m
- » la sosea

**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				
	103.00	2,200	1,132	2,900
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	17	19	15
<i>Informatii disponibile la data evaluării</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>Condiții de finanțare</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>Condiții de vânzare</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





Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.15</b>	<b>18.05</b>	<b>14.25</b>
Localizare	str. Bazelor	zona Laniste 1	zona Laniste 1	zona Laniste 1
Corectie %		10%	10%	10%
Corectie (Euro)		1.62	1.81	1.43
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>17.77</b>	<b>19.86</b>	<b>15.68</b>
Acces la proprietate	direct	direct	direct	direct
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>17.77</b>	<b>19.86</b>	<b>15.68</b>
Echipearea tehnico-edilitara a zonei	la limita proprietatii	CE	CE	CE
Corectie %		-10%	-10%	-10%
Corectie (Euro)		-1.62	-1.81	-1.43
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.15</b>	<b>18.05</b>	<b>14.25</b>
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0	0	0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.15</b>	<b>18.05</b>	<b>14.25</b>
Cea mai buna utilizare (CMBU)	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii	curti-constructii
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.15</b>	<b>18.05</b>	<b>14.25</b>
Suprafata (mp)	103.00	2,200	1,132	2,900
Corectie %		-8%	-6%	-10%
Corectie (Euro)		-1.29	-1.08	-1.43
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>14.86</b>		<b>12.83</b>
Corectie totala bruta absoluta - EURO		4.52		4.28
Corectie totala bruta absoluta - %		28.0%		30.00%
Numar corectii		3		3
Valoare estimata - euro/mp	17.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici corectii (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	76.56			
Valoare totala teren - euro	1,751			
Valoare totala teren - lei	7,885			

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 calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 76,56 lei/mp(17 euro/mp)

$$V_t = 103 \text{ mp} \times 76,56 \text{ lei/mp} = 7.885,45 \text{ lei}$$

$$V_t = 103 \text{ mp} \times 17 \text{ euro/mp} = 1.751 \text{ euro}$$

**Rotund       $V_t = 7.885 \text{ lei sau } 1.751 \text{ euro}$**





## Capitolul 6

### CONCLUZII

#### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **7.885 lei** sau **1.751 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 103 mp** - situată în Str. Bazelor, nr.3, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de comparația directă :

**V = 7.885 lei      sau      1.751 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. 34649**





# **ANEXA 2**

## **DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII**



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

Dosarul nr. 41512/07-12-2012

**INCHEIERE Nr. 41512**

REGISTRATOR Calinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Horatau Liliana-Gabriela

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. hotărâre nr. 3/26-01-2006 emis de Consiliul Local al municipiului Suceava;
  - Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:
    - chitanta nr. SC12231/07-12-2012 in suma de 60 RON;
- pentru serviciul cu codul: 231,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 34649 (provenit din nr. cadastral de pe hartie 544), in scris in cartea funciara 34649 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 6317 Burdujeni) UAT Suceava avand proprietarii: Statul Roman in cota de 1/1 de sub B.1, Sc Exproterm Srl - Cu Sediul In Suceava, Calea Unirii, Nr. 28 in cota de 1/1 de sub B.3;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 de sub B.1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL SUCEAVA domniul privat**, sub B.5 din cartea funciara 34649 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 6317 Burdujeni) UAT Suceava;

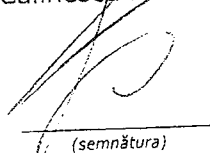
Prezenta se va comunica partilor:  
Municipiul Suceava.

Cu drept de reexaminare 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 catre registratorul-sef.

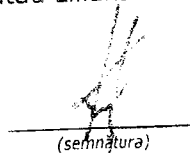
**Data soluționării,**  
Solutionata  
la data de:  
18-12-2012

**Data eliberării,**

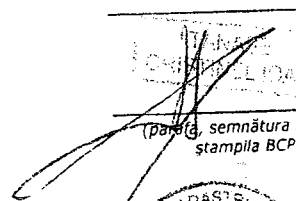
**Registrator,**  
Calinescu Mihaela

  
(semnătura)

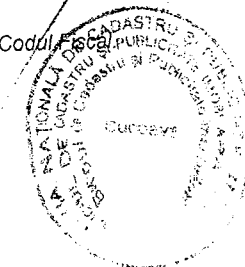
**Asistent-registrator,**  
Horatau Liliana-Gabriela

  
(semnătura)

**Referent,**

  
(Data, semnătura și  
stampila BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal



**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 34649  
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava  
Nr. CF vechi: Nr. 6317 Burdujeni  
Nr. cadastral vechi: 544  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6317 Burdujeni)

**TEREN intravilan**

Adresa: Suceava, Strada Bazelor, nr. 3

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	34649	Din acte: 103; Masurata: 104	cart Burdujeni str.Bazelor nr.3

**CONSTRUCTII**

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	34649-C1	Suceava, Strada Bazelor, nr. 3	mansardare si modernizare cladire cu destinatia laborator testari materiale si analize tehnice

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 34649  
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
33446 / 30.11.2009		
	Act notarial nr. 1179, din 10.10.2006, emis de BNP MIHAI CURCA (RF 17432/10.10.2006), act administrativ nr. 372/17-06-2009 emis de PRIMARIA SUCEAVA; act administrativ nr. 141/22-10-2009 emis de SC REVINE SRL SUCEAVA; act administrativ nr. 21.10.2009 Primaria Suceava	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, - mansardare si modernizare cladire cu destinatia laborator testari materiale si analize tehnice, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1
1	<b>SC EXPROTERM SRL - CU SEDIUL IN SUCEAVA, CALEA UNIRII, NR. 28</b>	
5475 / 22.02.2011		
	Act notarial nr. contract de garantie reala imobiliara nr. 463, din 22.02.2011, emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA SUCEAVA	
B4	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare a imobilului	A1.1
1	<b>RAIFFEISEN BANK S.A.</b>	
41512 / 07.12.2012		
	Act administrativ nr. hotărâre nr. 3, din 26.01.2006, emis de Consiliul Local al municipiului Suceava	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	<b>MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF: 4244792, domniul privat</b>	

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 34649  
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
4667 / 16.02.2011		
	Act administrativ nr. contrcat de acordare a dreptului de folosintă nr. 35584, din 10.11.2006, emis de Primăria municipiului Suceava	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, începând cu data de 10.10.2006 până la data de 01.01.2015	A1
1	<b>S.C. EXPROTERM S.R.L., CIF: 15642785</b>	

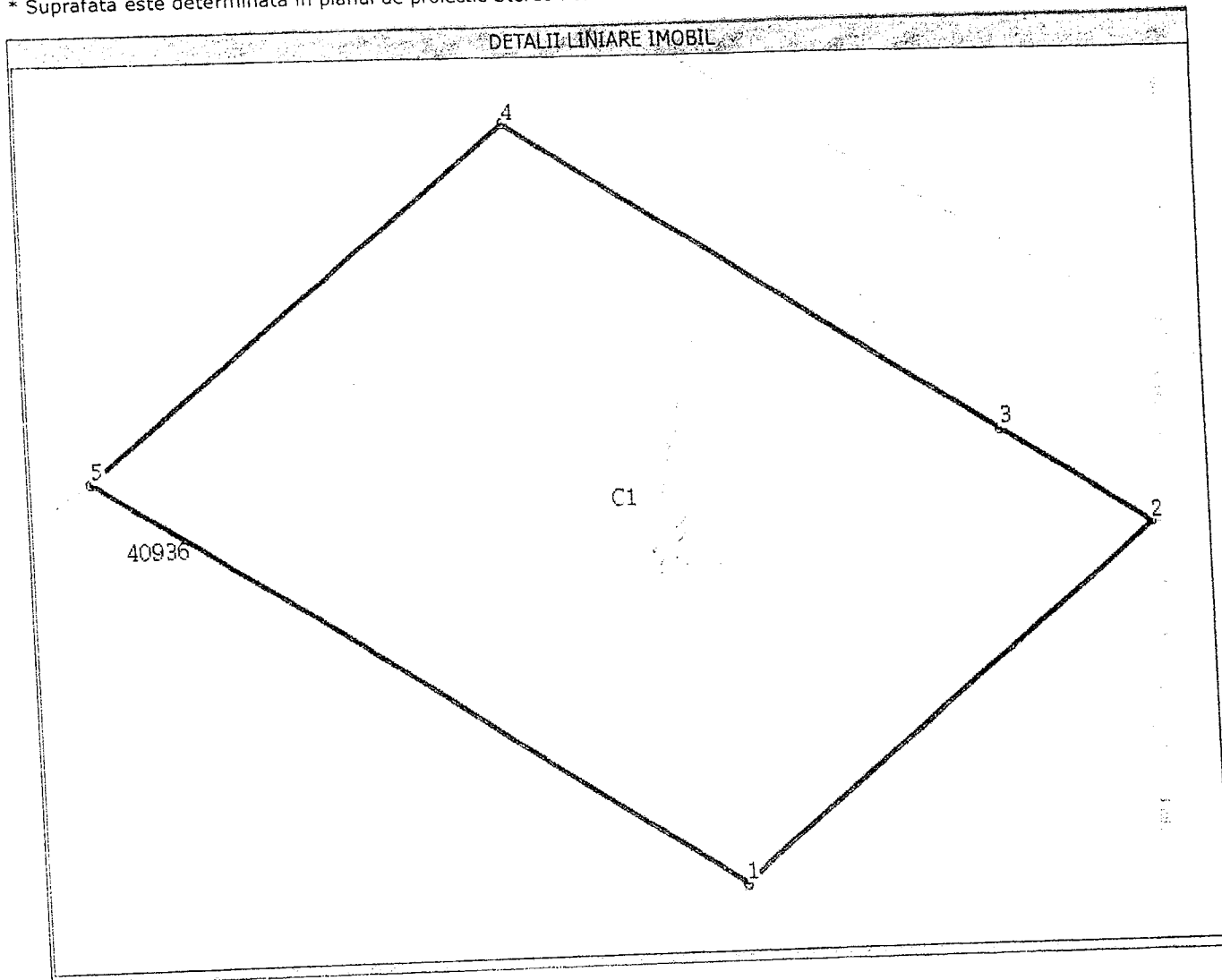
	de BNP NEGUN ADIVISIONE	A1.1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 60.000,00 / RON, plus dobanzile, comisioanele, majorarile, penalitatile si orice alte sume datorate	-
1	<b>RAIFFEISEN BANK S.A.</b> , CIF: RO 361820	

**TEREN intravilan**

Adresa: Suceava, Strada Bazelor, nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
34649	104	cart Burdujeni str.Bazelor nr.3

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:104	-	-	-	-

**Date referitoare la constructii**

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	34649-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte:103; Masurata:104	Cu acte	mansardare si modernizare cladire cu destinatia laborator testari materiale si analize tehnice

**Lungime Segmente**

**1) Valorile lungimilor segmentelor**  
sunt obtinute din proiectia...

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	9
2	3	3
3	4	9

sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
4	5	9
5	1	12

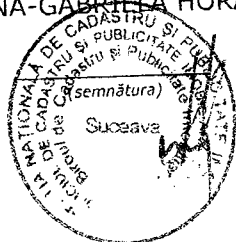
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. SC12231/07-12-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231,

Data soluționării,  
18/12/2012

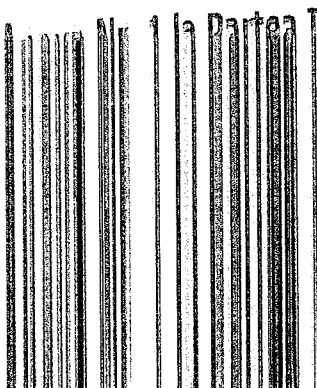
Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Asistent-registrator,**  
LILIANA-GABRIELA HORATAU



Referent,  
CRISTINA

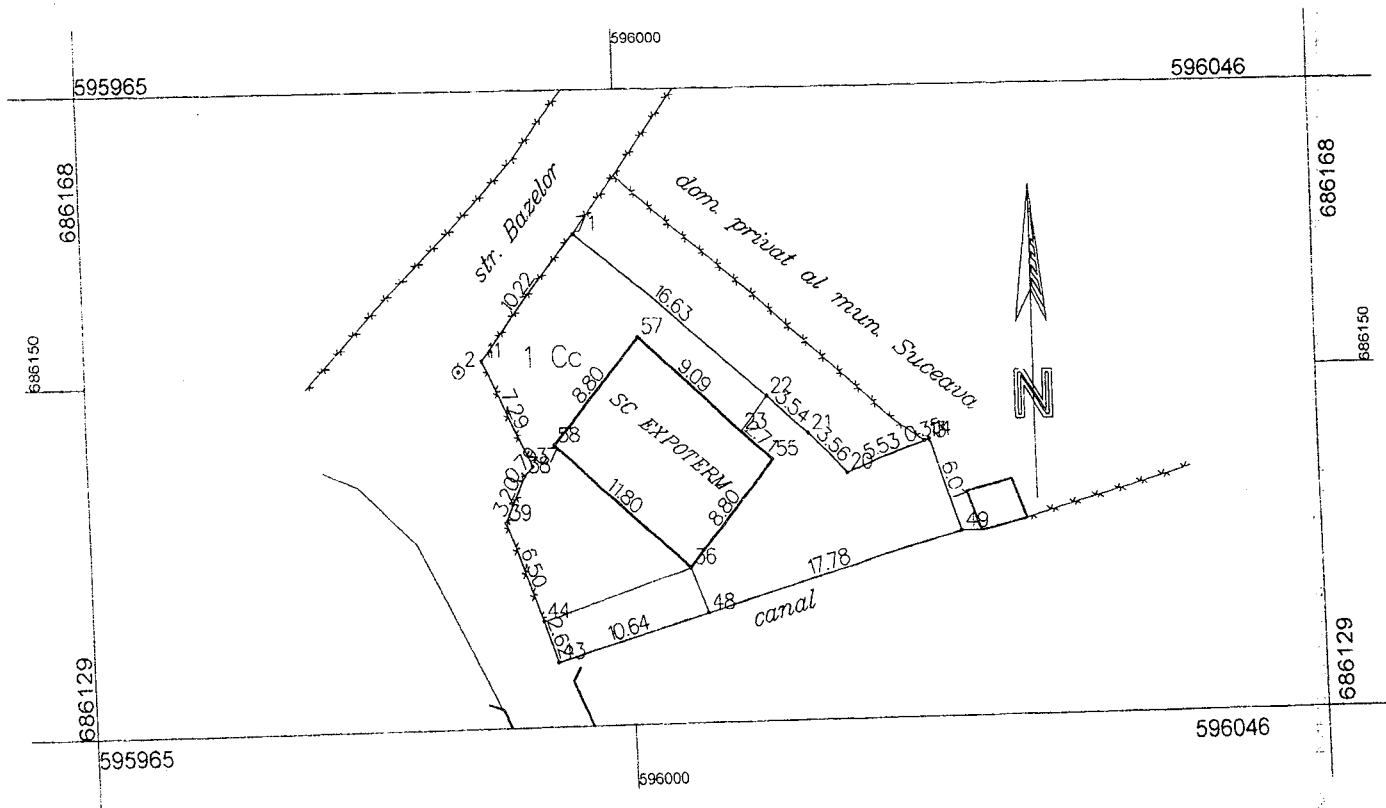
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
40936	328	Str. Bazelor nr. 3, Suceava	
Cartea Funciara nr.		UAT	SUCEAVA



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
1	Cc	328	8954	imprejmuit	
<b>TOTAL:</b>		<b>328</b>	<b>8954</b>		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
<b>TOTAL:</b>					
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiecție: ... STEREO 70 ...					
Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
11	595990.656	686151.238	14	596020.561	686145.779
37	595993.797	686144.660	48	596005.273	686135.381
38	595993.242	686144.103	49	596022.428	686140.063
39	595991.878	686141.211	23	596007.986	686146.538
44	595994.116	686135.104	55	596010.025	686144.747
43	595994.990	686132.637	36	596004.178	686138.171
57	595991.158	686152.533	20	596015.000	686143.864
58	595993.310	686144.000	--		
71	595996.972	686159.267	22	596009.787	686148.669
13	596020.224	686145.688			
Suprafața totală măsurată = 328 mp					
Suprafața din act = 328 mp					

Executant,  
Semnătura și stampilă

Stampilă: CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
GHEORGHE  
Sediu: 200514  
Nr. 0027/15.10.2010

Data: 12.11.12

Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurători

Recepționat,  
Nume, Prenume, semnătură și data

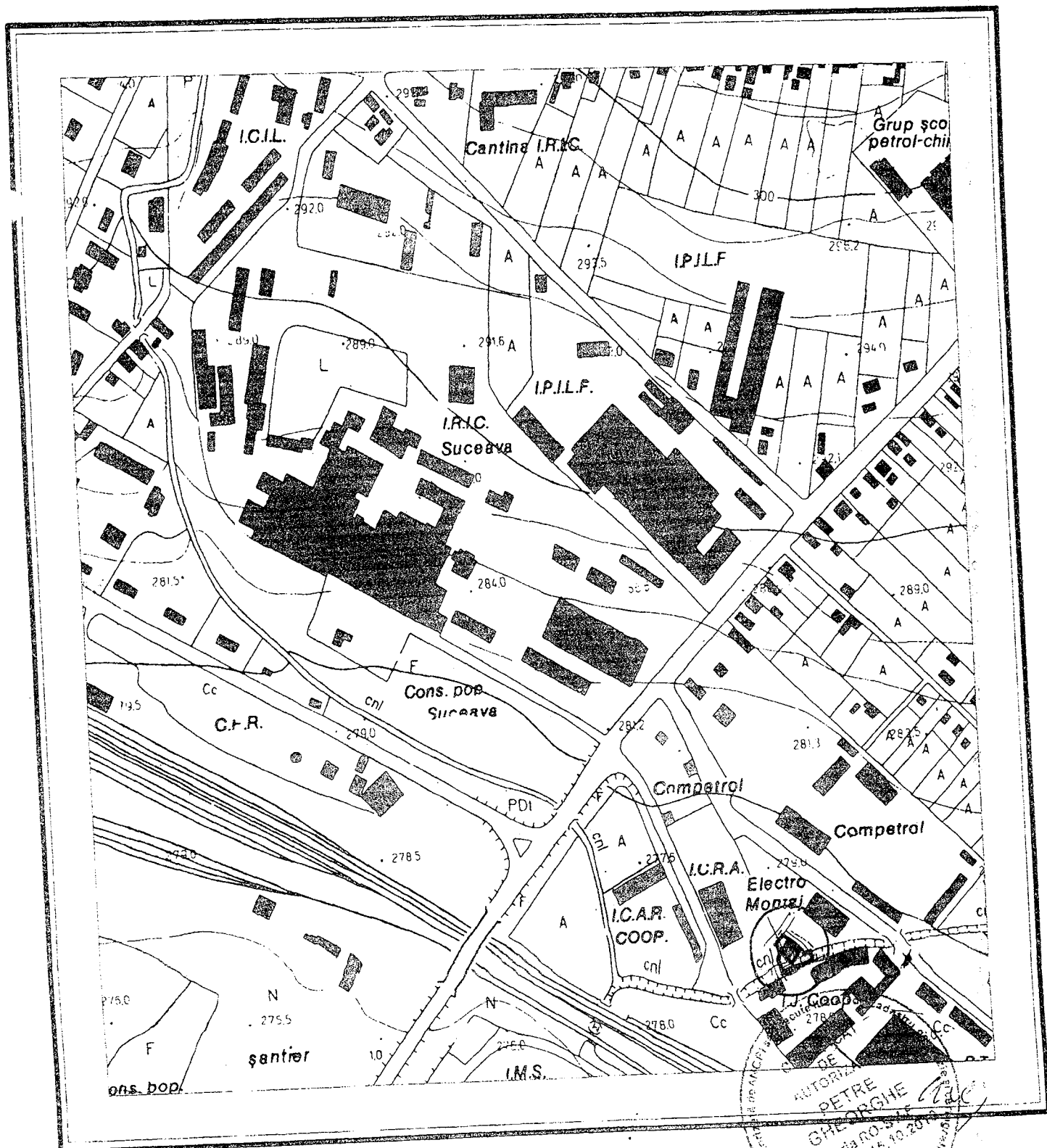
41363/12



PROPRIETAR: municipiul Suceava – domeniul privat

PARCELA NR. : .....40926.....

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



AUTHORITATEA LOCALA  
MUNICIPIUL SUCEAVA  
PETRE GHEORGHE  
Seria NO. 545  
14.03.2015. 10.20.15