



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, Cartier George Enescu (în incinta fostei stații de betoane Areni) proprietarului construcției amplasate pe această parcele de teren, respectiv SC S.U.C.T. S.A. Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului municipiului Suceava înregistrată la nr. 33473 din 21.10.2016 și raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 83474 din 21.10.2016 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 60 mp, teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, B-dul George Enescu (în incinta fostei stații de betoane Areni), proprietarului construcției amplasate pe această parcelă de teren, respectiv S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava.

(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 B-dul George Enescu (în incinta fostei stații de betoane Areni).

Art. 3. Se aprobă indemnizația totală datorată, stabilită la nivelul redevenței ce ar fi datorată în cazul în care terenul ar fi concesionat, la nivelul sumei de 26.692 lei, respectiv 6000 euro, cu recuperarea sumei în 10 ani.

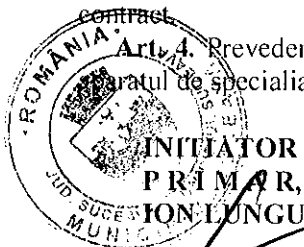
(2) Plata suprafeței se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul suprafeței se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data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

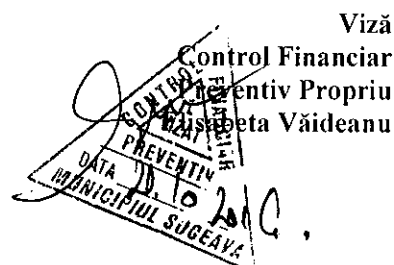
Pentru contractele încheiate după data de 30 iunie prețul suprafeței va fi achitat la data semnării contractului.

(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

Art.4. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin raportul 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. 3473 din 21.10.2016

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 Consiliul Local al Municipiului Suceava sub nr. 16472 din 19.05.2016, domnul Popescu Dumitru, în calitate de director general al societății S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava, cu sediul în Suceava, str. Aurel Vlaicu nr.46, a solicitat acordarea unui drept de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață totală de 60 mp, ocupat de construcția proprietate a societății dobândită conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2902 din 03.07.2012 de la SC Top Consulting SRL.

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, 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”.

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 raportul 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 26.692 lei, respectiv 6000 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. SUCT SA Suceava, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață totală de 60 mp proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, B-dul George Enescu (în incinta fostei stații de betoane Areni), în schimbul unei indemnizații anuale de 2.669,2 lei/an, respectiv 600 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. 334/74 din 20.10.2016



RAPORT al serviciului de specialitate

Prin adresa înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Suceava sub nr. 16472 din 19.05.2016, domnul Popescu Dumitru, în calitate de director general al societății S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava, cu sediul în Suceava, str. Aurel Vlaicu nr.46, a solicitat acordarea unui drept de folosință pentru terenul proprietate a municipiului Suceava, în suprafață totală de 60 mp, ocupat de construcția proprietate a societății. Pe parcela de teren în suprafață de 60 mp se află construcția dobândită de la SC Top Consulting SRL în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2902 din 03.07.2012.

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.

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 superficiarul 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”.

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. SUCT SA Suceava, proprietar al construcției amplasate pe terenul în suprafață totală de 60 mp proprietate a municipiului Suceava situat în Suceava, B-dul George Enescu (în incinta fostei stații de betoane Areni), în schimbul unei indemnizații anuale de 2.669,2 lei/an, respectiv 600 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 JIVARIUS

ȘEF SERVICIU
CAMELIA DAMIAN

ROMCONTROL S.A.



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

– INDEPENDENT SURVEYORS –

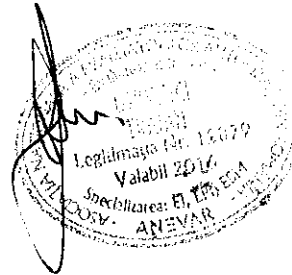
Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
http://www.romcontrol.ro
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

RAPORT DE EVALUARE privind ACTIV IMOBILIAR -TEREN 60 mp

- **Aparținând:** MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu
incinta fostei stații de betoane Areni

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU

EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



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

SUCEAVA
Septembrie 2016

- ♦ 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



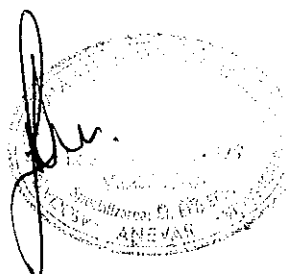
RAPORT DE EVALUARE

privind

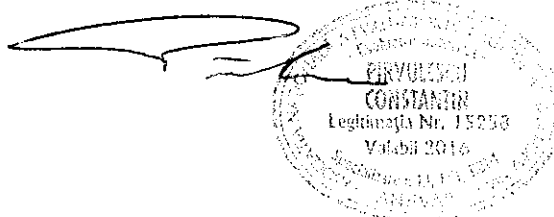
ACTIV IMOBILIAR -TEREN 60 mp

- **Aparținând:**MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava
- **Amplasament:**jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu
incinta fostei stații de betoane Areni

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



**VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin**



Septembrie 2016





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 PROPRIETATII (TERENULUI)

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

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

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





DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2016, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

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

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

15.09.2016





RAPORT DE EVALUARE

privind

ACTIV IMOBILIAR -TEREN 60 mp

- **Aparținând:** MUNICIPIUL SUCEAVA – domeniu privat
Pentru acordarea dreptului de suprafață
S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava
- **Amplasament:** jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu
incinta fostei stații de betoane Areni

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății	: teren intravilan - construcții
Localizare	: Jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu, incinta fostei stații de betoane Areni
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	: 15.09.2016
Data inspecției	: 15.09.2016
Data raportului	: Septembrie 2016
Curs valutar:	1 euro = 4,4486 lei (14-15.09.2016)

Situația proprietății la data evaluării: terenul intravilan în suprafață construită totală de 60 mp identic cu nr. cad. 1910 al CF nr. 40080 (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr. 13086 Sf. Ilie) – bloc laborator + grup social Areni este proprietatea STATULUI ROMÂN (DOMENIUL PRIVAT – PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA).

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul capitolului 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 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR), ediția 2015.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan construcții) de 60 mp este de:





Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire imobil	Suprafața teren (mp)		
				Lei	Euro
1.	1910	Bloc laborator+grup social	60	26.692	6.000

$V_p = 26.692 \text{ LEI sau } 6.000 \text{ EURO}$ (exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

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

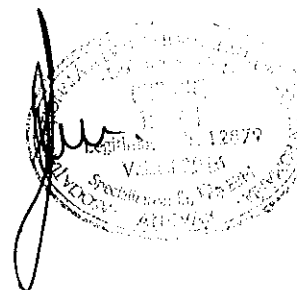
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

Septembrie 2016

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator autorizat ,
Ing. Ghivnici Traian





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 – CONSTRUCȚII” în suprafață construită totală de 60 mp (bloc laborator+grup social), situată în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, în incinta fostei stații de betoane Areni în vederea acordării dreptului de folosință (superficie) de către Primăria Municipiului Suceava pentru S.C. S.U.C.T. S.A. Suceava.

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

Valoarea de piață: (definiție conf. STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016, SEV 100-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului

Data evaluării: 15.09.2016

Data inspecției: 15.09.2016

Data raportului: Septembrie 2016

Cursul valutar: 1 euro = 4,4486 lei (14-15.09.2016)

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 DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2016 ;
Recomandările și metodologiile STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, 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 în suprafață construită totală de 60 mp (Bloc laborator+grup social Areni), situat în B-dul George Enescu, zona Centru de Calcul din municipiu Suceava, jud. Suceava, este proprietatea STATUL ROMÂN(MUNICIPIULUI SUCEAVA - Domeniului Privat al mun. Suceava), identic cu nr. cad. 1910 al CF Nr. 40080.

Construcțiile cu nr. cad. 1910-C1(bloc laborator + grup social) aparțin S.C. S.U.C.T. S.A. - Suceava.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie Contract de vânzare-cumpărare nr.2902/03.07.2012
- Copie carte funciară nr.40080 cu încheiere nr.22143/05.07.2012
- Copie Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Copie Plan de încadrare în zonă
- Copie cerere nr. 3739/19.05.2016.

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul în suprafață totală construită de 60 mp este situat în intravilanul municipiului Suceava, Cartier George Enescu, zona Centru de Calcul.

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 totală construită de 60 mp este amplasat în intravilanul municipiului Suceava, în zona Centrului de calcul din cartierul George Enescu. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Centru de Calcul
- Of. PTTR Nr. 7
- Liceul Sportiv
- Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului
- Agenții bancare
- Ansamblu de blocuri de locuință noi.
- Spații comerciale.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N-E - domeniul privat al mun. Suceava(teren Primărie)



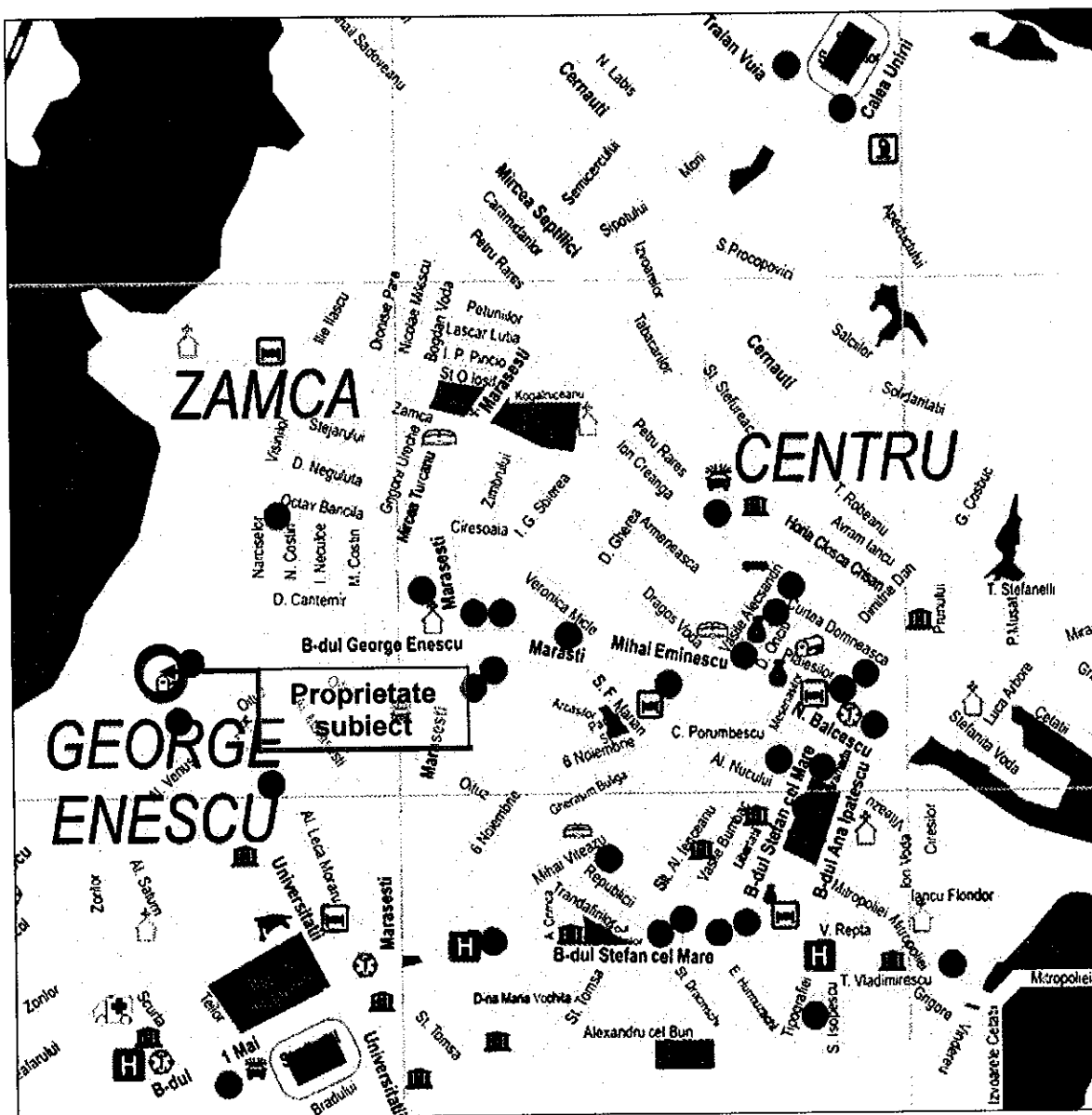


- La S- E - domeniul privat al mun. Suceava(teren Primărie)
- La S- V - domeniul privat al mun. Suceava(teren Primărie)
- La N- V - domeniul privat al mun. Suceava(teren Primărie)

Lotul de teren respectiv are utilitățile în zonă. Construcțiile sunt echipate cu rețea de energie electrică, apă-canal.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect .

Teren are forma regulată plană cu destinație construcții .





Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

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

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

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

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

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

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

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

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

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

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: $680 \div 890 \text{ lei/mp}$ ($153 - 200 \text{ euro/mp}$).

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 – construcții-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația construcții (bloc laborator+grup social).





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 comercială – NU
- _ utilizare spații depozitare, birouri – DA

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

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 STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016, SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016, 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. S.U.C.T. S.A.-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 680 și 890 lei/mp (153 - 200 euro/mp) pentru loturi de 500 ÷ 948 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

<http://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-policlinica-948-m-p-ID6Twm.html#ca138ab5e4>

Teren ultracentral zona Policlinica -948 m.p 190 000 € (200 €/mp)

Suceava, judet Suceava Aduagat La 11:52, 12 septembrie 2016, Numar anunt: 101886730

Oferit de Proprietar
Suprafata 948 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren ultracentral situat in spatele statiei de autobuz de la Policlinica , este liber de sarcini , are cadastru si intabulare.

COMPARABILA T2

<http://www.olx.ro/oferta/zona-catedrala-teren-constructie-bloc-ID2YRW1.html#25ce881e33>

Zona Catedrala -teren constructie bloc

Suceava, judet Suceava Aduagat La 15:09, 2 septembrie 2016, Numar anunt: 44059619

Oferit de Agentie
Suprafata 500 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Zona Caterdala- vind teren 500 mp. pretabil constructie bloc cu cale de acces .100 000 €
(200 €/mp)

COMPARABILA T3

<http://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ID6Tkng.html#f0ec9dcd0b>

Vand teren 200 €/mp

Suceava, judet Suceava Aduagat La 21:14, 28 august 2016, Numar anunt: 101844378

Oferit de Proprietar
Suprafata 500 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

vand 500 mp2 langa Pensiunea Santa Fe relatii la tel 758951122

<http://www.olx.ro/oferta/teren-510mp-ultracentral-zamca-ID3sRhd.html#ca138ab5e4;promoted>

Teren 510mp, Ultracentral, Zamca 153 €/mp

Suceava, judet Suceava Aduagat La 11:01, 10 septembrie 2016, Numar anunt: 51206991

Oferit de Proprietar
Suprafata 510 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Vand 510 mp teren ultracentral, intravilan, toate utilitatile, strada doar cu case, zona rezidentiala, str. Dionisie Para. Terenul este fara constructii .





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

1 EURO = 4.4486

1 EURO = 4.4486				
teren SC8 si SC9(48,04mp+16,60mp)	60.00	948	500	500
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	200	200	200
Informatii disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Corecție marja negociere %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-20.0	-20	-20
PREȚ (EURO/mp)		180.00	180.00	180.00
Drepturi de proprietate transmise	regl. legal - superficie	integral	integral	integral
Corecție %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-18	-18	-18
PREȚ (EURO/mp)		162.00	162.00	162.00
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		162.00	162.00	162.00
Condiții de vânzare	independent	similar	similar	similar
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		162.00	162.00	162.00
Condițiile pieței	sept.2016	recent	recent	recent
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		162.00	162.00	162.00
Localizare	B-dul G. Enescu zona Centru de calcul	Zona Policlinica	Zona Catedrala	Zona Obcini Pensiunea Santa Fe
Corecție %		-2%	-2%	3%
Corecție (Euro)		-3.24	-3.24	4.86
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		158.76	158.76	166.86
Acces la proprietate	indirect	direct	direct	direct
Corecție %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-16.20	-16.20	-16.20
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		142.56	142.56	150.66
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	complete	complete	complete	complete
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		142.56	142.56	150.66
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		142.56	142.56	150.66
Cea mai buna utilizare (CMBU)	administrativa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala





Corectie %		-20%	-20%	-20%
Corectie (Euro)		-32.40	-32.40	-32.40
PRET CORECTAT (EURO/mp)		110.16	110.16	118.26
Suprafata (mp)	60.00	948	500	500
Corectie %		-8%	-6%	-6%
Corectie (Euro)		-12.96	-9.72	-9.72
PRET CORECTAT (EURO/mp)		97.20		108.54
Corectie totala bruta absoluta - EURO		82.80		81.18
Corectie totala bruta absoluta - %		46.0%		45.10%
Numar corectii		4		4
Valoare estimata - euro/mp	100.00	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	444.86			
Valoare totala teren - euro	6,000			
Valoare totala teren - lei	26,692			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% marja de negociere
- Localizare :
 - S-a ajustat pozitiv comparabila 3 cu 3 %, fiind amplasată în zonă periferică și negativ comparabilele 1 și 2 cu 2% fiind în zone mai bune.
- Acces:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10% ele având acces direct.
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
 - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 20 % , fiind cu destinație rezidențială
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 8% ,6% și 6% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 2 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută 44,20 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 2 vom alege valoarea de 444,86 lei/mp(100 euro/mp)

$$V_t = 60 \text{ mp} \times 444,86 \text{ lei/mp} = 26.691,6 \text{ lei}$$

$$V_t = 60 \text{ mp} \times 100 \text{ euro/mp} = 6.000 \text{ euro}$$

Rotund V_t = 26.692 lei sau 6.000 euro





Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparație **26.692 lei** sau **6.000 euro** (comparația directă).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (15.09.2016).

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 15.09.2016 pentru proprietatea imobiliară – teren 60 mp - situată în zona Centrului de Calcul, cartier George Enescu, municipiul Suceava, jud. Suceava, în scopul stabilirii valorii de piață este dată de comparația directă :

Vt = 26.692 lei sau 6.000 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. STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016, 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.

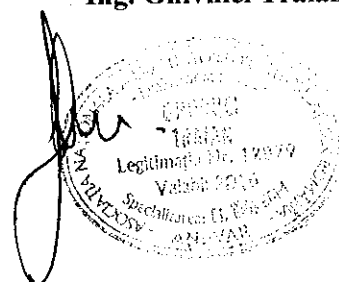
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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**





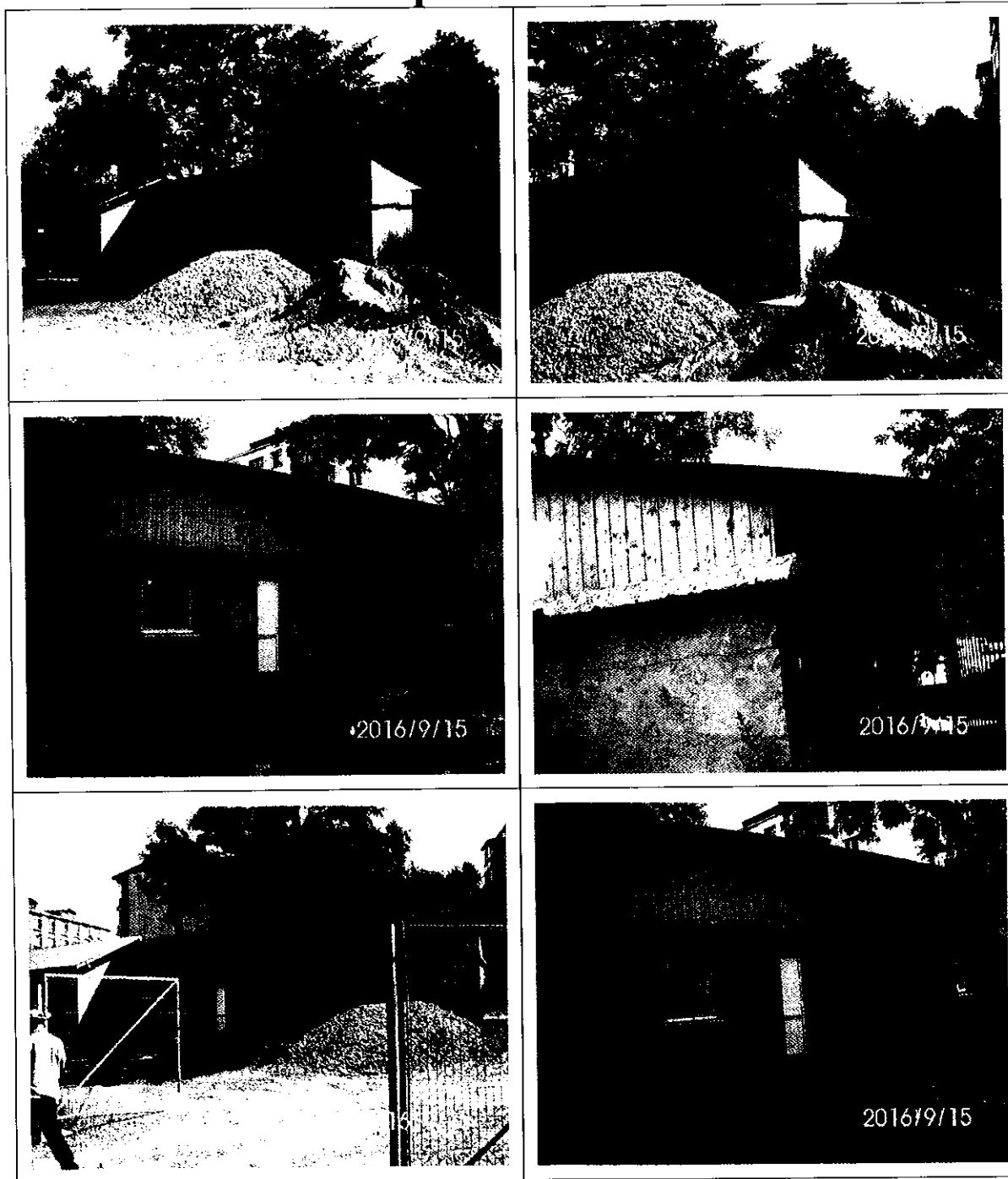
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**Incinta fostei stații de betoane Areni
Cartier George Enescu
Mun. Suceava, jud. Suceava
p.c. 1910**





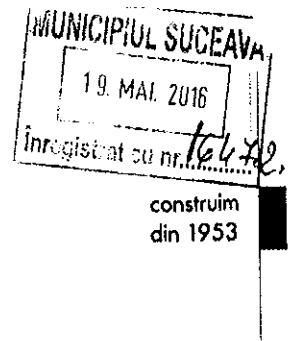
ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





NR. 3739/19.05.2016



Dr. Patrinoiu
L

AS
AS

Catre,
PRIMARIA SUCEAVA

S.C."S.U.C.T"SA Suceava cu sediul in str.Aurel Vlaicu nr.46 ,prin prezenta va rugam sa ne aprobatii acordarea dreptului de folosinta prin preluarea in concesiune si supraficiu a suprafetei de 60 mp. teren identica cu parcela nr.1910 si suprafata de 185 mp. identica cu parcela nr.1756.
Va multumim.

DIRECTOR GENERAL
ING. POPESCU DUMITRU



SUCT SA

Str. Aurel Vlaicu Nr. 46
720092 Suceava Romania
Cod de Inregistrare Fiscala RO4672918
Numar Registru Comert J33/79/1997

www.suct.ro



Telefon +4 0230 533 531
Fax +4 0230 525 032
Email office@suct.ro
Web www.suct.ro





CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

1. SC „TOP CONSULTING GROUP” SRL, cu sediul în mun. Suceava, Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc.A, ap.2, județul Suceava, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/76/2003, CUI 15174579, în calitate de vânzătoare, reprezentată prin OPINCARU NELU, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Mihai Viteazu, nr. 10, sc. B, ap. 8, jud. Suceava, posesor al BI seria DE, nr. 313176, eliberată de Poliția Suceava la data de 30.05.1987 și prelungit la data de 03.06.1997, CNP 1530106335003 și

2. SC „SUCT” SA, cu sediul în mun. Suceava, str. Aurel Vlaicu, nr. 46, județul Suceava, CUI RO4672918, cu nr. de ordine la Reg. Comerțului J33/79/1993, în calitate de cumpărătoare, reprezentată prin POPESCU DUMITRU, cu domiciliul în sat Ipotești, comuna Ipotești, județul Suceava, posesor al C.I. seria SV, nr.719529, eliberat de SPCLEP Suceava la data de 27.01.2011, CNP 1501022335014,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

SC „TOP CONSULTING GROUP” SRL reprezentată prin OPINCARU NELU, vând către SC „SUCT” SA reprezentată prin POPESCU DUMITRU, imobilul proprietatea societății format din:

- bloc laborator +grup social Areni cu nr. cadastral 1910-C1, situate în intravilanul mun. Suceava, B-dul George Enescu, județul Suceava, înserise în CF nr. 40080 a comunei cadastrale Suceava (provenită din conversia de pe hârtie din CF nr. 13086 a comunei cadastrale Sf. Ilie), pe suprafața de 60 mp teren curți construcții, identică cu parcela nr. 1910, teren proprietatea Statului Român.

Eu OPINCARU NELU reprezentant al SC „TOP CONSULTING”, declar că am dobândit imobilul prin cumpărare în baza contractului de vânzare cumpărare aut. sub nr. 4479 din data de 02.10.2002 a BNP Petru Atănăsoaei din Suceava.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 4.000 (patrumii) lei, pe care reprezentantul vânzătoarei l-a primit în întregime de la reprezentantul cumpărătoarei.

Odată cu înstrăinarea imobilului se transmite și dreptul de folosință asupra suprafeței de 60 mp teren curți construcții, identică cu parcela nr. 1910, situată în intravilanul mun. Suceava, B-dul George Enescu, județul Suceava, înscrisă în CF nr. 40080 a comunei





cadastrele Suceava, conform contractului de acordare a dreptului de folosință nr.14369 din 12.05.2003 emis de Primăria mun. Suceava.--

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.94515 din data de 13.06.2012 eliberat de Primăria Mun. Suceava, Direcția Buget, Contabilitate și Fiscalitate, Serviciul Fiscalitate Persoane Fizice.-----

Reprezentantul vânzătoarei și reprezentantul cumpărătoarei au obligația depunerii la compartimentul de specialitate al administrației publice locale al Primăriei Suceava în termen de 30 de zile a declarației fiscale privind prezentul transfer al dreptului de proprietate.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.-----

Transmiterea dreptului de proprietate și preluarea imobilului liber de orice bunuri ale subsemnatei vânzătoare se face astăzi data autentificării contractului.-----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătoarei, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând de astăzi data autentificării contractului. -----

Reprezentantul cumpărătoarei are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care reprezentantul vânzătoarei are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnatul **POPESCU DUMITRU** reprezentant al SC „SUCT” SA, înțeleg să cumpăr de la SC„TOP CONSULTING GROUP” SRL reprezentată prin **OPINCARU NELU**, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.-----

Eu, **OPINCARU NELU** reprezentant al SC„TOP CONSULTING GROUP” SRL, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei SC „SUCT” SA, cu sediul în mun.Suceava, str.Aurel Vlaicu, nr. 46, județul Suceava, în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.-----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare.-----





Tehnoredactat la BNP VALERIANA ILIE, în 5 exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, 3 exemplare s-au eliberat părților.

Vânzătoare,
OPÎNCANU NEIU

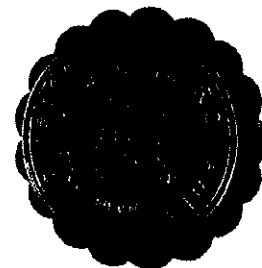
Cumpărătoare,





ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
VALERIANA ILIE

Sediul: Suceava, str. Trandafirilor,
bl. 10, sc. A, ap. 1, jud. Suceava
Operator de dateb cu caracter personal înregistrat
la Avocatul Poporului sub nr. 130023



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1402
Anul 2012, luna iulie ziua 03

În fața mea, Valeriana Ilie, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. OPINCARU NELU, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Mihai Viteazu, nr. 10, sc. B, ap. 8, jud. Suceava, identificat cu BI seria DE, nr. 313176, eliberată de Poliția Suceava la data de 30.05.1987 și prelungit la data de 03.06.1997, CNP 1530106335003, în calitate de reprezentant al SC „TOP CONSULTING GROUP” SRL, cu sediul în mun. Suceava, Aleea Nucului, nr.1, bl.1, sc.A, ap.2, județul Suceava, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/76/2003, CUI 15174579,

2. POPESCU DUMITRU, cu domiciliul în sat Ipotești, comuna Ipotești, județul Suceava, identificat prin C.I. seria SV, nr.719529, eliberat de SPCLEP Suceava la data de 27.01.2011, CNP 1501022335014, în calitate de reprezentant al SC „SUCT” SA, cu sediul în mun.Suceava, str.Aurel Vlaicu, nr. 46, județul Suceava, CUI RO4672918, cu nr. de ordine la Reg. Comerțului J33/79/1993, care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art.8 lit.b și art. 65 lit. d din Legea 36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 700 lei incl. TVA cu bon fiscal nr. 15 /2012





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

Dosarul nr. 22143/04-07-2012

INCHEIERE Nr. 22143

REGISTRATOR Calinescu Mihaela

ASISTENT REGISTRATOR Davidescu Georgeta

Asupra cererii introduse de NP ILIE VALERIANA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. contract de vanzare cumparare 2902/03-07-2012 emis de BNP ILIE VALERIANA;
- 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:
- bon fiscal nr. 16/03-07-2012 in suma de 60 RON,
- pentru serviciul cu codul: 231,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral -, nr. topografic 1910, inscris in cartea funciara 40080 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 13086 Sf. Ilie) UAT Suceava avand proprietarii: S.C. Top Consulting Srl in cota de 1/1 de sub B.1, Statul Roman in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 de sub B.1 asupra A1.1 in favoarea : **S.C. SUCT SA cu sediul in mun. Suceava, str. Aurel Vlaicu nr.46**, sub B.3 din cartea funciara 40080 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 13086 Sf. Ilie) UAT Suceava;

Prezenta se va comunica partilor:
 prin BNP Ilie Valeriana.

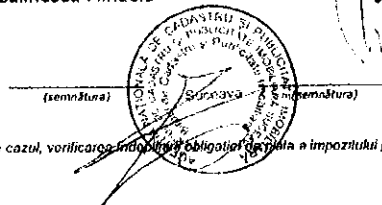
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
 Solutionata
 la data de:
 05-07-2012
 Data eliberării,
 / /

Registrator,
 Calinescu Mihaela

Asistent-registrator,
 Davidescu Georgeta

Referent,



(parașa, semnătura și
 stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indubitată obligatorie de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.





Nr. cerere	22143
Ziua	04
Luna	07
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 40080
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava
Nr. CF vechi: Nr. 13086 Sf Ilie
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 Sf Ilie)

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

Observatii / Referinte		
A1	Top: 1910	Din acte: 60; Masurata: 60

CONSTRUCTII

Observatii / Referinte		
AI.1	Cad: C1 Top: 1910-C1	Suceava bloc laborator + grup social Areni

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 40080
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Observatii / Referinte	
7283 / 26.10.2004	Contract de vânzare-cumparare nr. 4479, din 02.10.2002, emis de BNP P. ATANASOAEI
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, transcris sin CF 1522 (RF 7283/2004), dobandit prin lege, cota actuala 1 / 1
	1 STATUL ROMAN
22143 / 04.07.2012	Act notarial nr. contract de vânzare cumparare 2902, din 03.07.2012, emis de BNP ILIE VALERIANA
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1
	1 S.C. SUCT SA, CIF: 04672918, cu sediul in mun. Suceava, str. Aurel Vlaicu nr.46

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 40080
Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

Observatii / Referinte	
7283 / 26.10.2004	Act nr. contract de acordare a dreptului de folosinta 14369, din 12.05.2003, emis de Primaria mun. Suceava
1	Intabulare, drept de FOLOSINTA
	1 S.C. TOP CONSULTING SRL SUCEAVA

(provenita din conversia CF 13086 Sf. Ilie) pe o perioada de 10 ani, cu incepere de la 28.03.2003





Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 40080

Comuna/Oras/Municipiu: Suceava

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 13086 SF Itie)

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 1910	60	

* 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

Tip	Forma	Destinatie	Suprafata masurata (mp)	Nr. cadastral	Observatii / Referinte
1	curtil constructii	DA	Din acte: 60; Masurata: 60	1910	

Date referitoare la constructii

Tip	Forma	Destinatie constructiei	Suprafata masurata (mp)	Titlu	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1910-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	bloc laborator + grup social Areni

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, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, bon fiscal nr. 16/03-07-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,

Data solutiunii,
05/07/2012

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU
(semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

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





COM. CAD. Sf Ilie
CORP TABULAR CF 1322
PLANSA CADASTRALA Nr 4
PARCELA 1910

JUDETUL Suceava
UTA Suceava
SIRUTA. 146272
TRAPEZ L-35-17-A-b-2-II

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Situat in intravilan Suceava, B-dul George Enescu, jud Suceava
PROPRIETAR : SC CASTOR SA, B-dul George Enescu, jud Suceava
SCARA: 1:200 și 1:2880

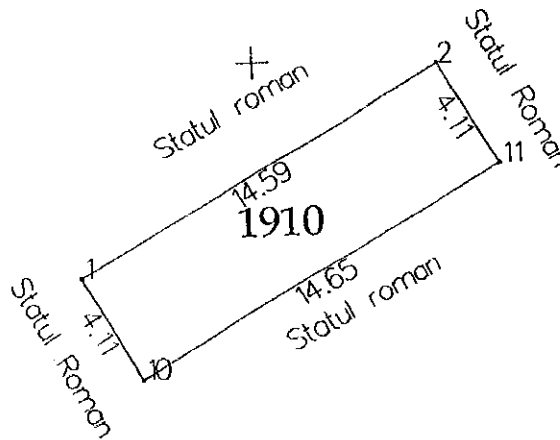
Proces verbal de receptie nr. 1028 din 06.01.2000

RECEPTIONAT
OICGC SUCEAVA

Inspector SCGC



OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE SUCEAVA	data
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT	
Inspector,	
PETRIŢA CORNELIU	



2303/1
2303/1
1910
2303/1



Nota:

- din o parte a p.f. 2303/1 C.F. 1522a com. cad Sf Ilie s-a format p. cl. 1910
- pe p. cl. 1910 în suprafață de 60mp se află amplasat acțiunea C1= bloc laborator, cu nr de inventar 10045, proprietatea SC CASTOR SA, conform protocolului nr 3464 din 26-11-1998

SITUAȚIA

STARE VECHIE						STARE NOUA								
Nr. CF	Nr. par-cela	Cet Fol	Suprafata			Nr. par-cela	Cat Fol	Numele detinatorului	Suprafata			TOTAL		
			Ha	Ari	Mp				Ha	Ari	Mp	Ha	Ari	Mp
1522	2303/1	Ps				1910	C	Statul Român- asupra terenului SC Castor SA- asupra construcției	00	00	00	00	00	60
						2303/1	Ps	Rămân la vechiul CF						





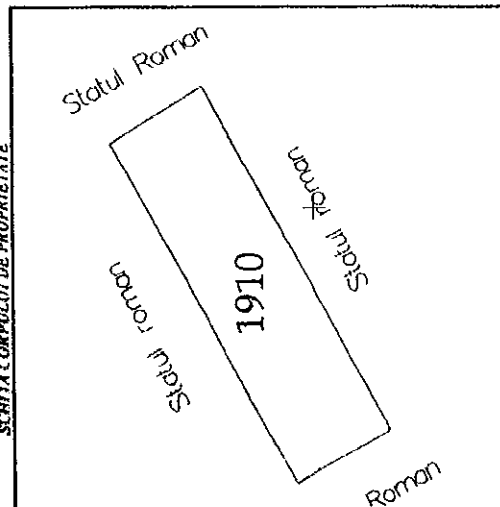
FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATĂ

L. intravilan Suceava, B-dul George Enescu, Jud Suceava

Scrierea planimetrică: J-35-17-A-b-2-41
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastrul al corpului de proprietate: 5910
 Nr. carte funciara: 1532

SUCEAVA
 Nr. administratie Suceava
 KUTA 146-22
 Intravilan

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1910	C	TDI	60			Casă individuală 12%
Total			107			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	Bloc laborator	60	CA	Nr. înr. 1045
Total		60		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Num/Denumire proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Domiciliu/Sediu proprietar	Tipul actului de proprietate, ar și data înregistrării eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha sau mp)		Mențiuni			
					Teren	Construcție				
2	4	3	5	6	7	8	9	10	11	
SC CASTOR SA Suceava		Suceava, B-dul George Enescu	Protocolul nr 3464 din 26 11 1998	P.J.	60mp					JURUL DE PETEAN DE CONSTRUCȚII, ARHITECTURA ȘI CANTOBIERĂRI SUCHEAVA
Data 25 09 2002										





PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ

Scara 1:5000

TRAPEZUL: L-35-17-A-b-2-II
Proprietar: Sc "Castor" Sa

