



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

HOTARARE

privind aprobarea închirierii de către Municipiul Suceava a unei parcele de teren în suprafață de 104 mp situat în Suceava str. Calea Unirii nr.35, în incinta Complexului Comercial Bazar, teren proprietate a unei persoane fizice

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului Municipiului Suceava înregistrat sub nr. 32020 din 23.09.2021 și raportul de specialitate al Direcției Administrației Piețelor înregistrat sub nr. 32021 din 23.09.2021 precum și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară

În temeiul prevederilor art.129, alin. (2) lit.b și alin.(4) lit.f, art.139, alin.(3) lit. a, și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă închirierea de către Municipiul Suceava a unei parcele de teren în suprafață de 104 mp situat în Suceava str. Calea Unirii nr.35, în incinta Complexului Comercial Bazar, teren proprietate a unei persoane fizice, identic cu parcela nr. 1269/8 înscrisă în Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava, în vederea amenajării unei parcări auto.

Art. 2. Se aprobă prețul închirierii la nivelul sumei de 22 lei/mp/lună, respectiv 2.288 lei/lună

Art. 3. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Văideanu
DATA 23.09.2021
MUNICIPIUL SUCEAVA



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 3202 din 23.09.2021

REFERAT DE APROBARE

Direcția Administrația Piețelor intenționează să amenajeze o parcare în incinta Complexului comercial Bazar, situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.35.

În anul 2018, domnul Bondar Gheorghe cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă nr. 8, bl.54, sc.A, ap.1, jud. Suceava, a achiziționat o suprafață de teren de 104 mp, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2511/09.08.2018 la Societatea Profesională Notarială „Busuioc Ovidiu și Busuioc Ana-Elena”, teren situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.35, în incinta Complexului comercial Bazar Suceava.

Această parcelă de teren, identificată cu parcela nr. 1269/8 înscrisă în Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava este intabulată pe numele domnului Bondar Gheorghe și Bondar Zînica, conform extrasului de carte funciară nr. 48407/2018.

Conform planului de situație, terenul este folosit ca parcare de mașini pentru care Primăria Municipiului Suceava încasează taxă de parcare.

Potrivit Declarației înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 20763 din 25 iunie 2021, domnul Bondar Gheorghe și-a exprimat acordul ca Municipiul Suceava să efectueze lucrări de amenajare a unei parcări în zona Complexului Comercial Bazar Suceava, lucrări care vor cuprinde și terenul în suprafață de 104 mp, pe care îl deține în proprietate.

Potrivit raportului de evaluare comandat de către serviciul de specialitate și întocmit de evaluatorul autorizat, Picoeval Expert SRL în data de 16.07.2021, a fost estimată ca valoare de piață pentru terenul proprietate a domnului Bondar Gheorghe, în suprafață de 104 mp, ca fiind 22 lei/mp/lună respectiv 2.288 lei/lună, echivalentul a 4,5 euro/mp/lună, respectiv 468 euro/lună.

În consecință, chiria datorată de municipiul Suceava către domnul Bondar Gheorghe este de 22 lei/mp/lună respectiv 2.288 lei/lună, pentru suprafața de 104 mp teren.

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

PRIMAR
ION LUNGU





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIETELOR

Nr. 321 din 23.09.2021

APROB
PRIMAR
ION LUNGU



RAPORT

al serviciului de specialitate

În anul 2018, domnul Bondar Gheorghe cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă nr. 8, bl.54, sc.A, ap.1, jud. Suceava, a achiziționat o suprafață de teren de 104 mp, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2511/09.08.2018 la Societatea Profesională Notarială „Busuioc Ovidiu și Busuioc Ana-Elena”, teren situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.35, în incinta Complexului comercial Bazar Suceava.

Această parcelă de teren, identificată cu parcela nr. 1269/8 înscrisă în Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava este intabulată pe numele domnului Bondar Gheorghe și Bondar Zînica, conform extrasului de carte funciară nr. 48407/2018.

Conform planului de situație, terenul este folosit ca parcare de mașini pentru care Primăria Municipiului Suceava încasează taxă de parcare.

Direcția Administrația Piețelor intenționează să amenajeze o parcare în incinta Complexului comercial Bazar, situat în Suceava, strada Calea Unirii nr.35.

În același timp s-ar obține o delimitare mai clară și o utilizare mai judicioasă a terenurilor destinate atât închirierii, cât și al parcării autovehiculelor.

Potrivit Declarației înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 20763 din 25 iunie 2021, domnul Bondar Gheorghe și-a exprimat acordul ca Municipiul Suceava să efectueze lucrări de amenajare a unei parcări în zona Complexului Comercial Bazar Suceava, lucrări care vor cuprinde și terenul în suprafață de 104 mp, pe care îl deține în proprietate.

Potrivit raportului de evaluare comandat de către serviciul de specialitate și întocmit de evaluatorul autorizat, Picoeval Expert în data de 16.07.2021, a fost estimată ca valoare de piață pentru terenul proprietate a domnului Bondar Gheorghe, în suprafață de 104 mp, ca fiind 22 lei/mp/lună respectiv 2.288 lei/lună, echivalentul a 4,5 euro/mp/lună, respectiv 468 euro/lună.

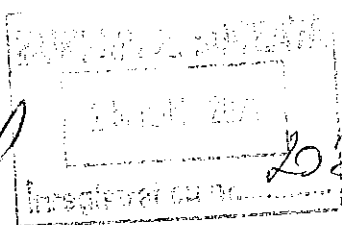
În consecință, chiria datorată de municipiul Suceava către domnul Bondar Gheorghe este de 22 lei/mp/lună respectiv 2.288 lei/lună, pentru suprafața de 104 mp teren.

Față de cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Curelușă Vasile Cristinel

DECLARAȚIE

St. Ulyse,
Sua Mihael

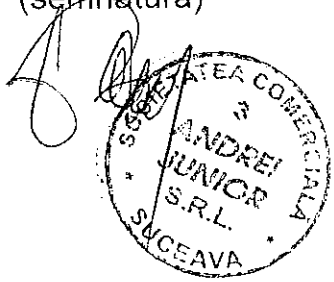


20163

Subsemnatul BONDAR GAEORGHIE, domiciliat în SUCEAVA identificat
cu CI B.I. seria SV nr. 94M78 eliberată de SPCL-EP SUCEAVA la data
de 1.04.14, CNP 156022334993 reprezentat al SC
ANDREI JUNIOR SRL cu sediul în STR. OBĂNCIĂȚA NR. 81/54 CUI
715811 în calitate de proprietar asupra imobilului situat în
municipiul Suceava str. BAZAR SUCEAVA identificat cadastral cu nr. parcelă
1269/8, cunoscând dispozițiile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire
la falsul în declarații, declar că sunt de acord ca Municipiul Suceava
reprezentat prin Primar, Ion Lungu, să efectueze lucrări de amenajare a unei
parcări în zona Centrului Comercial Bazar Suceava care vor cuprinde și
terenul proprietatea subscrisei, în suprafață de 106 mp.²

Declar că prezentul acord este unul necondiționat de acordarea de
contraprestații prezenta sau viitoare din parte municipalității.

DECLARANT,
(semnătură)



DATA
25.06.2021



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părți contractante:

Între: **BUJOREAN VIOREL**, cetățean român, CNP: 1641129335024, identificat prin Carte de identitate seria SV, nr. 949959 emisă de SPCLEP Suceava la data de 10.01.2014 și soția **BUJOREAN ASPAZIA**, cetățean român, CNP: 2660215335002, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 181878 emisă de SPCLEP Suceava la data de 24.11.2016, ambii cu domiciliul în sat Cumpărătura, nr.89, comuna Bosanci, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzători** și **BONDAR GHEORGHE**, cetățean român, având CNP: 1560223334993, identificat prin Carte de identitate seria SV., nr. 971178 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 04.04.2014, cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă, nr.8, bl.54, sc.A, ap.1, județul Suceava, căsătorit cu **BONDAR ZINICA**, cetățean român, CNP: 2601129334996, în nume propriu, în calitate de **cumpărător**, s-a încheiat prezentul act de vânzare, cu respectarea următoarelor clauze:-----

Obiectul contractului:

Subsemnații vânzători, vindem cumpărătorului, **întregul drept de proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Calea Unirii, nr.35, județul Suceava, compus din suprafața de **104(osutăpatru) mp** teren curți construcții, identic cu parcela nr. **1269/8**, înscrisă în **Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava**.-----

Imobilul au fost dobândit prin cumpărare conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 5297/10.09.2008.-----

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților

Prețul vânzării, stabilit de comun acord este de **10.000 (zecemii) lei** care a fost achitat integral azi data semnării și autentificării actului.-----

Subsemnații vânzători declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenție de la cumpărător privind imobilul obiect al prezentului contract.-----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act când se face predarea acestuia cu toate cele trebuincioase unei nestingerite posesii.-----

Subsemnatele părți contractante declarăm că avem cunoștință de amplasamentul și accesul la imobil și cunoaștem starea acestuia.-----

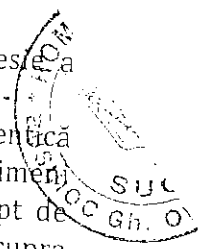
V. Garanții:

1. Subsemnații vânzători declarăm sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:-----

a) suntem singurii titulari al dreptului real de proprietate asupra imobilului și suntem singurele persoane îndreptățite să înstrăineze bunul descris mai sus;-----

b) în momentul vânzării deținem în deplină și exclusivă proprietate imobilul, acesta se află în circuitul civil și vânzarea nu se face în scopul prejudicierii interesului vreunui creditor.-

c) actele de proprietate prezentate notarului public instrumentator sunt valabile întrutotul, nu există nicio cauză de nulitate a acestuia și nu există niciun litigiu sau cerere de



chemare în judecată care să lezeze conținutul dreptului transmis sau liniștita posesie a bunului imobil înstrăinat;-----

d) nu face obiectul unei promisiuni de vânzare-cumpărare încheiat sub formă autentică sau sub semnătură privată, a fost stăpânit de vânzător în mod continuu, netulburat de nimeni și sub nume de proprietar de la dobândire și până în prezent, nu există niciun drept de preemțiune asupra imobilului ce se înstrăinează, nu am constituit nicio ipotecă asupra imobilului sau un dezmembrământ asupra acestuia, nu am promis grevarea imobilului și nu l-am înstrăinat, nu am grevat imobilul de nicio servitute aparentă sau neaparentă sau sarcină și nu am încheiat niciun act de închiriere (locațiune) totală sau parțială având ca obiect imobilul înstrăinat;-----

e) imobilul sus menționat nu constituie aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale;-----

f) garantăm pe cumpărător de orice evicțiuni, totale sau parțiale, conform articolului 1695 din Codul Civil, fiind îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente pe care, noi vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse, conform articolului 1707 din Codul Civil;-----

f) starea Cărții Funciare este descrisă în Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 38841/08.08.2018 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară -Suceava.-----

g) au fost stinse creanțele fiscale locale convenite bugetului local al Primăriei pe raza căreia se află imobilele înstrăinate, conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 115894/17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Suceava, județul Suceava, iar de astăzi, privesc pe cumpărător.-----

h) autorizez cumpărătorul să ceară înscrierea dreptului lui de proprietate în Cartea Funciară asupra imobilului dobândit prin prezentul contract.-----

2. Subsemnatul cumpărător:

a.) cumpăr de la vânzător **întregul drept de proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Calea Unirii, nr.35, județul Suceava, compus din suprafața de **104(osutăpatru) mp** teren curți construcții, identic cu parcela nr. **1269/8**, înscrisă în **Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava**, ca bun comun în devălmășie cu soția mea conform art. 339 Cod Civil, cu prețul și în condițiile menționate mai sus.-----

b) declar că am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea arătată mai sus de vânzătoare și știu că nu este grevat de sarcini sau procese, potrivit Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară -Suceava.-----

c) știu că imobilul nu a ieșit din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în patrimoniul statului, înțelegând să-l dobândesc în acest mod pe riscul meu.-----

d) consimt la intabularea dreptului de proprietate al subsemnatului asupra imobilului cumpărat în Cartea Funciară și autorizăm notarul public instrumentator să efectueze această înscriere, în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 și ale Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare;-----

e) declar că sunt căsătorit cu soția mea sub regimul comunității legale de bunuri și nu avem încheiată nicio convenție matrimonială;-----

VI. Alte clauze:

Taxele perfectării prezentului contract sunt suportate de către cumpărător.-----

Noi, părțile contractante, având cunoștință de sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la evaziunea fiscală, declarăm că prețul vânzării menționat în acet act este real-----

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel declarat în actul autentic,

Întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți, conform art. 1665 Cod Civil;-----

În baza art. 54 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat;-----

Subsemnatul cumpărător, am luat cunoștință de obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență se află imobilul dobândit de mine, în termen de 30 de zile începând de azi, data dobândirii;-----

Noi, părțile contractante, consimțim la autentificarea prezentului contract, pe care l-am citit, al cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața și sediul notarului public;-----

Actul s-a redactat, dactilografiat și autentificat într-un singur exemplar original și în cinci duplicate de Notarul Public OVIDIU BUSUIOC la sediul Societății Profesionale Notariale din Str. Ștefan cel Mare nr.53, bl.G, sc.A, ap.4, Suceava, jud. Suceava, luându-se semnăturile după citirea actului, azi, data autentificării.-----

VÂNZĂTORI,
BUJOREAN VIOREL
BUJOREAN ASPAZIA

CUMPĂRĂTOR,
BONDAR GHEORGHE

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
„BUSUIOC OVIDIU și BUSUIOC ANA-ELENA”
Licența de funcționare nr. 200/3647/25.06.2018
SEDIUL: Suceava, Str. Ștefan cel Mare, nr.53, bl. G, sc. A, ap.4, jud. Suceava

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2511
Anul 2018 luna august ziua 09

În fața mea, **OVIDIU BUSUIOC**, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

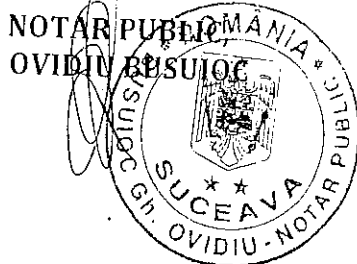
BUJOREAN VIOREL, cetățean român, CNP: 1641129335024, identificat prin Carte de identitate seria SV, nr. 949959 emisă de SPCLEP Suceava la data de 10.01.2014 și soția **BUJOREAN ASPAZIA**, cetățean român, CNP: 2660215335002, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 181878 emisă de SPCLEP Suceava la data de 24.11.2016, ambii cu domiciliul în sat Cumpărătura, nr.89, comuna Bosanci, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzători** și **BONDAR GHEORGHE**, cetățean român, având CNP: 1560223334993, identificat prin Carte de identitate seria SV., nr. 971178 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 04.04.2014, cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă, nr.8, bl.54, sc.A, ap.1, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **cumpărător**, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12. lit. b) din Legea nr. 36/1995, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput onorariul în valoare de 400 lei cu bonul fiscal nr. _____ TVA 63,86 lei
Taxă OCPI 2.3.2 în sumă de 60 lei s-a achitat cu bonul fiscal nr. _____
Taxă verificare RNNERM în sumă de 20 lei s-a achitat cu bonul fiscal nr. _____

**NOTAR PUBLIC,
OVIDIU BUSUIOC**

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ovidiu Busuioc, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și care au aceeași forță probantă cu originalul.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48407 Suceava

Nr. cerere 39299
Ziua 10
Luna 08
Anul 2018



Cod verificare
100060100422

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3612-BURDUJENI

Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Unirii, Nr. 35, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1269/8	104	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39299 / 10/08/2018	
Act Notarial nr. 2511, din 09/08/2018 emis de Busuioc Ovidiu;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) BONDAR GHEORGHE	
2) BONDAR ZINICA	

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1269/8	104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	104	-	-	1269/8	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.16090/09-08-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

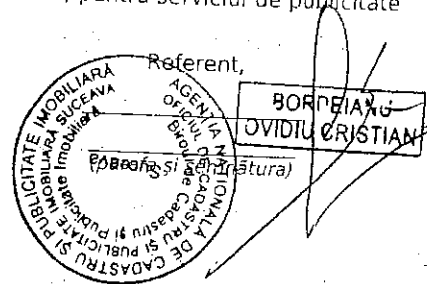
29-08-2018

Data eliberării,

30. AUG. 2018

Asistent Registrator,
 MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

(parafa și semnătura)





100060100422

Incheiere Nr. 39299 / 10-08-2018



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

Dosarul nr. 39299 / 10-08-2018
INCHEIERE Nr. 39299

Registrator: MIHAELA CĂLINESCU

Asistent: MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de BONDAR GHEORGHE domiciliat in Loc. Suceava, Str Octav Bancila, Nr. 8, Bl. 54, Sc. A, Ap. 1, Jud. Suceava privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.2511/09-08-2018 emis de Busuioc Ovidiu;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.16090/09-08-2018 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1269/8, inscris in cartea funciara 48407 UAT Suceava avand proprietarii: BUJOREANU ASPAZIA, BUJOREANU VIOREL in cota de 1/1 de sub B.1. ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE bun comun in dev. cu titlu de cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea BONDAR GHEORGHE, BONDAR ZÎNICA, sub B.2 din cartea funciara 48407 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

- BUJOREANU VIOREL
- BUJOREANU ASPAZIA
- BONDAR ZÎNICA
- BUSUIOC OVIDIU
- BONDAR GHEORGHE

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

Data soluționării,

29-08-2018

Registrator
MIHAELA CĂLINESCU
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

1269/1

1269/33

1269/34

1269/5

1269/6

1269/25

1269/9

1269/2

1269/11

1269/7

1269/2

1269/19

1269/8

1269/17

1269/16

1269/5

1269/4

1269/3

1269/2

1269/1

1269/0

1269/3

1269/4

Proprietarere

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

calea acces CONBUCC

124

1212

1213

1210

1208

1207

1206

1205

1204

1203

1202

1201

1200

1199

1198

1197

1196

1195

1194

1193

1192

1191

1190

1189

1188

1187

1216 15

C114

1213

C113

1212

C112

C111

C110

C109

C108

C107

C106

C105

C104

C103

C102

C101

C100

C99

C98

C97

C96

C95

C94

C93

C92

C91

C90

C89

C88

C87

C86

C85

C84

C83

C82

C81

C80

C79

C78

C77

C76

C75

C74

C73

C72

C71

C70

C69

C68

C67

C66

C65

C64

C63

C62

C61

C60

C59

C58

C57

C56

C55

C54

C53

C52

C51

C50

C49

C48

C47

C46

C45

C44

C43

C42

C41

C40

C39

C38

C37

C36

C35

C34

C33

C32

C31

C30

C29

C28

C27

C26

C25

C24

C23

C22

C21

C20

C19

C18

C17

C16

C15



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIA PIETELOR

Nr. 804 din 06.04.2021

**APROB,
PRIMAR
Ion Lungu**

**VIZAT,
VICEPRIMAR
Lucian Harșovschi**

NOTĂ INTERNĂ

Către,

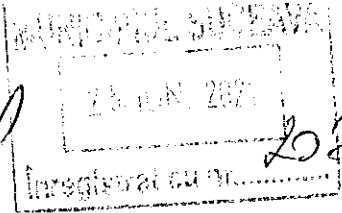
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Prin prezenta solicităm demararea procedurii de întocmire a unui proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii unei suprafețe de 104 mp în incinta Complexului Comercial Bazar, aparținând SC. ANDREI JUNIOR SRL, reprezentant dl. Bondar Gheorghe, suprafață necesară pentru amenajare parcare auto.

**DIRECTOR
Curelușă Vasile Cristinel**

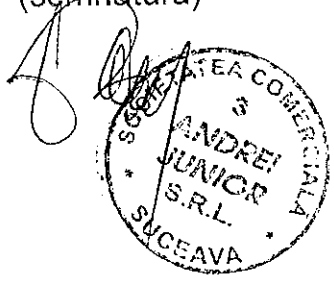
St. Ulyse,
Sua Mihai

DECLARAȚIE



Subsemnatul BONDUR GHEORGHE, domiciliat în SUCEAVA identificat
cu CI B.I. seria SV nr. 941178 eliberată de SPCL-EP SUCEAVA data
de 6.04.14, CNP 156022334993 reprezentat al SC
ANDREI JUNIOR SRL cu sediul în STR. OBIȘNUIȚA NR. 8154 CU
715811 în calitate de proprietar asupra imobilului situat în
municipiul Suceava str. BAZAR SUCEAVA identificat cadastral cu nr. parcelă
1269/8, cunoscând dispozițiile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire
la falsul în declarații, declar că sunt de acord ca Municipiul Suceava
reprezentat prin Primar, Ion Lungu, să efectueze lucrări de amenajare a unei
parcări în zona Centrului Comercial Bazar Suceava care vor cuprinde și
terenul proprietatea subscrisei, în suprafață de 106 mp.²

DECLARANT,
(semnătură)



DATA

25.06.2021



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părți contractante:

Între: **BUJOREAN VIOREL**, cetățean român, CNP: 1641129335024, identificat prin Carte de identitate seria SV, nr. 949959 emisă de SPCLEP Suceava la data de 10.01.2014 și soția **BUJOREAN ASPAZIA**, cetățean român, CNP: 2660215335002, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 181878 emisă de SPCLEP Suceava la data de 24.11.2016, ambii cu domiciliul în sat Cumpărătura, nr.89, comuna Bosanci, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzători** și **BONDAR GHEORGHE**, cetățean român, având CNP: 1560223334993, identificat prin Carte de identitate seria SV, nr. 971178 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 04.04.2014, cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă, nr.8, bl.54, sc.A, ap.1, județul Suceava, căsătorit cu **BONDAR ZÎNICA**, cetățean român, CNP: 2601129334996, în nume propriu, în calitate de **cumpărător**, s-a încheiat prezentul act de vânzare, cu respectarea următoarelor clauze:-----

Obiectul contractului:

Subsemnații vânzători, vindem cumpărătorului, **întregul drept de proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Calea Unirii, nr.35, județul Suceava, compus din suprafața de **104(osutăpatru) mp** teren curți construcții, identic cu parcela nr. **1269/8**, înscrisă în **Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava**.-----

Imobilul au fost dobândit prin cumpărare conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 5297/10.09.2008.-----

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților

Prețul vânzării, stabilit de comun acord este de **10.000 (zecemii) lei** care a fost achitat integral azi data semnării și autentificării actului.-----

Subsemnații vânzători declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenție de la cumpărător privind imobilul obiect al prezentului contract.-----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act când se face predarea acestuia cu toate cele trebuincioase unei nestingerite posesii.-----

Subsemnatele părți contractante declarăm că avem cunoștință de amplasamentul și accesul la imobil și cunoaștem starea acestuia.-----

V. Garanții:

1. Subsemnații vânzători declarăm sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:-----

a) suntem singurii titulari ai dreptului real de proprietate asupra imobilului și suntem singurele persoane îndreptățite să înstrăineze bunul descris mai sus;-----

b) în momentul vânzării deținem în deplină și exclusivă proprietate imobilul, acesta se află în circuitul civil și vânzarea nu se face în scopul prejudicierii interesului vreunui creditor.-

c) actele de proprietate prezentate notarului public instrumentator sunt valabile întrutotul, nu există nicio cauză de nulitate a acestuia și nu există niciun litigiu sau cerere de

Întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți, conform art. 1665 Cod Civil;-----

În baza art. 54 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat;-----

Subsemnatul cumpărător, am luat cunoștință de obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență se află imobilul dobândit de mine, în termen de 30 de zile începând de azi, data dobândirii;-----

Noi, părțile contractante, consimțim la autentificarea prezentului contract, pe care l-am citit, al cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața și sediul notarului public;-----

Actul s-a redactat, dactilografiat și autentificat într-un singur exemplar original și în cinci duplicate de Notarul Public OVIDIU BUSUIOC la sediul Societății Profesionale Notariale din Str. Ștefan cel Mare nr.53, bl.G, sc.A, ap.4, Suceava, jud. Suceava, luându-se semnăturile după citirea actului, azi, data autentificării.-----

VÂNZĂTORI,
BUJOREAN VIOREL
BUJOREAN ASPAZIA

CUMPĂRĂTOR,
BONDAR GHEORGHE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48407 Suceava

Nr. cerere **39299**
Ziua **10**
Luna **08**
Anul **2018**



Cod verificare
100060100422

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3612-BURDUJENI

Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Unirii, Nr. 35, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1269/8	104	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39299 / 10/08/2018	
Act Notarial nr. 2511, din 09/08/2018 emis de Busuioc Ovidiu;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun în dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1
	1) BONDAR GHEORGHE
	2) BONDAR ZÎNICA

C. Partea III. SARCINI .

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



100060100422

Incheiere Nr. 39299 / 10-08-2018

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

Dosarul nr. 39299 / 10-08-2018

INCHEIERE Nr. 39299**Registrator:** MIHAELA CĂLINESCU**Asistent:** MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de BONDAR GHEORGHE domiciliat in Loc. Suceava, Str Octav Bancila, Nr. 8, Bl. 54, Sc. A, Ap. 1, Jud. Suceava privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.2511/09-08-2018 emis de Busuioc Ovidiu;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.16090/09-08-2018 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1269/8, inscris in cartea funciara 48407 UAT Suceava avand proprietarii: BUJOREANU ASPAZIA, BUJOREANU VIOREL in cota de 1/1 de sub B.1. ;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE bun comun in dev. cu titlu de cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea BONDAR GHEORGHE, BONDAR ZINICA, sub B.2 din cartea funciara 48407 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

BUJOREANU VIOREL
BUJOREANU ASPAZIA
BONDAR ZINICA
BUSUIOC OVIDIU
BONDAR GHEORGHE

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

Data soluționării,

29-08-2018

Registrador

MIHAELA CĂLINESCU

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

MARIANA-GABRIELA
DROHOBITCHI

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

1269/1

1269/33

1269/34

1269/25

1269/21

1269/22

1269/23

1269/24

1269/20

1269/19

1269/18

1650
1269/17

1269/16

1654
1269/15

1657
1269/14

1653

1269/5

1269/0

1269/4

1269/9

1269/7

1269/2

1269/2

1269

calles calles CONBUCO

calles calles CONBUCO

calles calles CONBUCO

prop. particular

1214
1213

1210

1616
1615

C114
C113

C12

3351

C9
C10
C11
C12
C13
C14
C15

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Calea Unirii, nr. 35 (Incinta BAZAR), jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de inchiriere,
la data de : 16 Iulie 2021

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Bondar Gheorghe si Bondar Zinica – bun comun

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Iulie 2021 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de inchiriere a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti constructii in suprafata de 104 mp.) la data de 16.07.2021 pentru un curs BNR de 4,9277 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de inchiriere	
		LEI/MP/LUNA	EURO/MP/LUNA
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Unirii, nr. 35 (Incinta BAZAR), jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curti constructii in suprafata de 104 mp., Nr. cadastral parcela 1269/8 /UAT Suceava	22	4,50

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta valori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri;
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud.

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

Proprietar: Bondar Gheorghe.

Domiciliul: Suceava, str. Octav Bancila, nr. 8, bloc 54, apt. 1, jud. Suceava.

CNP: 1560223334993

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE INCHIRIERE a proprietatii imobiliare analizate in vederea STABILIRII CHIRIEI DE PIATA.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 104 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, Cart. Burdujeni, Str. Calea Unirii, nr. 35 (Incinta BAZAR), jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020 - SEV 100 Cadru general, respectiv SEV 104 Tipuri ale valorii – Valoarea de inchiriere: **”Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

6. Data evaluării

16.07.2021

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, efectuată în data de 16.07.2021 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietății).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale imobilului sau ale amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezenta lucrare.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –EDITIA 2020;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Documentare și conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară
 - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare editia 2020

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

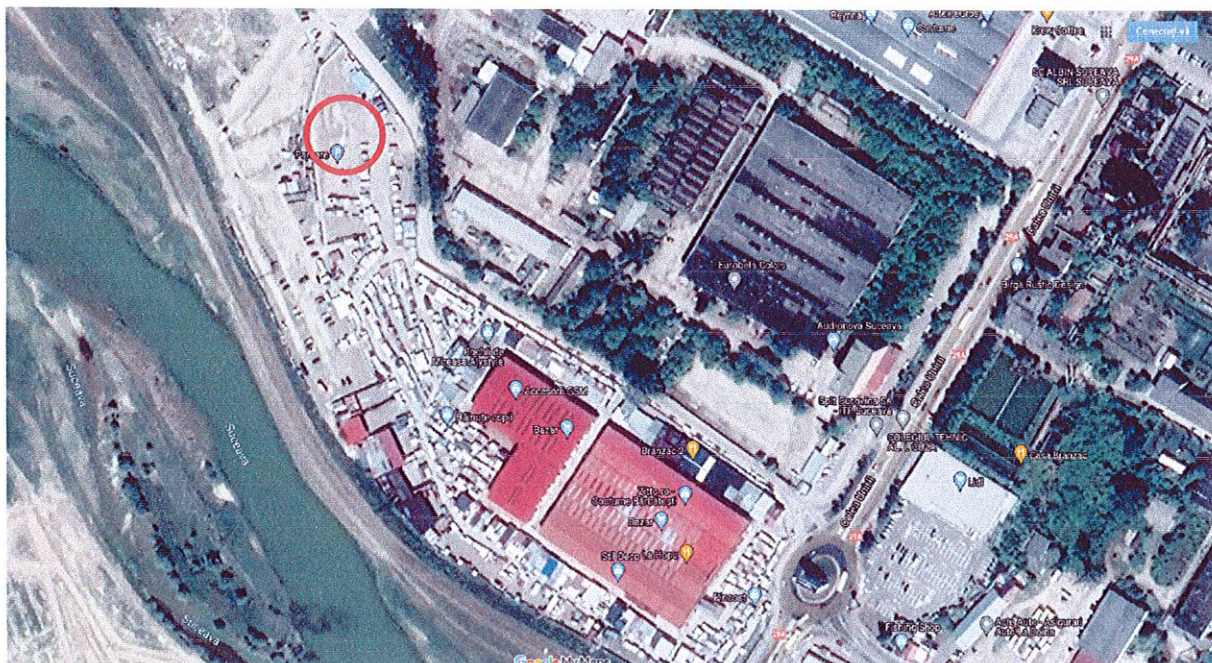
II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (terenul este in curs de amenajare ca platforma dalata).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine sotilor Bondar Gheorghe si Zinica , cf. urmatoarelor documente:
- Contract de vanzare-cumparare autentificat de BNP Ovidiu Busuioc;
 - Extras de carte funciara - nr. cerere 39299/10.08.2018, CF 48407/UAT Suceava, cu nr. cad. parcela 1269/8;
 - Plan de incadrare in zona.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren in curs de amenajare (platforma dalata).

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in mun. Suceava, cart. Burdujeni (incinta ,Bazar'), zona periferica - nr. cad. Parcela 1269/8/UAT Suceava.

- Strada: Cu acces indirect din str. Str. Calea Unirii - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 500 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Comerciala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, depozite/magazii si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 104 mp.) – in curs de amenajare ca platforma dalata.
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata-dreptunghiulara.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (alee incinta Bazar) – front stradal de cca. 6 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: la limita;
Apa-canalizare: la limita;
Gaz metan: in zona;
Telefonie, internet, cablu TV: in zona.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate particulara;
 - La S - alee acces;
 - La E – proprietate particulara;
 - La V - proprietate particulara.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era in curs de amenajare (platforma dalata).
In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona comerciala mediana a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica “Incinta Bazar”.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona periferica a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 13 - 25 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem



concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante*: piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare*: dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari*: avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate*: valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale*: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii*: avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“ cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceamai buna utilizare a terenului construit

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

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

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie comerciala).**



V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.



5.2 Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe pentru teren

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (teren curți construcții) cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare terenului subiect.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima tranzacțiile/ofertele față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabilelor.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri cu destinație curți construcții) din zona studiată existente în zărele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută 50,70%).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

3.500 euro



5.5 Abordarea prin venit –
Metoda capitalizării
veniturilor

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizării veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, terenul analizat are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii terenului prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea terenului – a rezultat o chirie de 4,5 euro/mp/luna
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 50%, estimat in baza informatiilor din piata.
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (amenajare) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 1.250 Euro.
Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chirasilor.
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "c" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat este de 12%;

Formula de calcul este: $V = \frac{VNE}{c}$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in ANEXA.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este identica cu cea prin piata:

3.500 Euro



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

3.500 euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de terenuri comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.



**6.2 Concluzia
asupra valorii**

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la:

3.500 Euro

In concluzie, abordarea prin randament (prin capitalizarea veniturilor rezultate din inchirierea proprietatii) ne conduce la o valoare de inchiriere a terenului analizat de:

4,50 Euro/mp/luna, echivalenta a

22 Lei/mp/luna

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR

ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport



trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

Anexa 2 – Documente



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părți contractante:

Între: **BUJOREAN VIOREL**, cetățean român, CNP: 1641129335024, identificat prin Carte de identitate seria SV, nr. 949959 emisă de SPCLEP Suceava la data de 10.01.2014 și soția **BUJOREAN ASPAZIA**, cetățean român, CNP: 2660215335002, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 181878 emisă de SPCLEP Suceava la data de 24.11.2016, ambii cu domiciliul în sat Cumpărătura, nr.89, comuna Bosanci, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzători** și **BONDAR GHEORGHE**, cetățean român, având CNP: 1560223334993, identificat prin Carte de identitate seria SV., nr. 971178 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 04.04.2014, cu domiciliul în Suceava, str. Octav Băncilă, nr.8, bl.54, sc.A, ap.1, județul Suceava, căsătorit cu **BONDAR ZÎNICA**, cetățean român, CNP: 2601129334996, în nume propriu, în calitate de **cumpărător**, s-a încheiat prezentul act de vânzare, cu respectarea următoarelor clauze:-----

Obiectul contractului:

Subsemnații vânzători, vindem cumpărătorului, **întregul drept de proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul Municipiului Suceava, str. Calea Unirii, nr.35, județul Suceava, compus din suprafața de **104(osutăpatru) mp** teren curți construcții, identic cu parcela nr. **1269/8**, înscrisă în **Cartea Funciară nr. 48407 a localității cadastrale Suceava**.-----

Imobilul au fost dobândit prin cumpărare conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 5297/10.09.2008.-----

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților

Prețul vânzării, stabilit de comun acord este de **10.000 (zecemii) lei** care a fost achitat integral azi data semnării și autentificării actului.-----

Subsemnații vânzători declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenție de la cumpărător privind imobilul obiect al prezentului contract.-----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act când se face predarea acestuia cu toate cele trebuincioase unei nestingerite posesii.-----

Subsemnatele părți contractante declarăm că avem cunoștință de amplasamentul și accesul la imobil și cunoaștem starea acestuia.-----

V. Garanții:

1. Subsemnații vânzători declarăm sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:-----

a) suntem singurii titulari al dreptului real de proprietate asupra imobilului și suntem singurele persoane îndreptățite să înstrăineze bunul descris mai sus;-----

b) în momentul vânzării deținem în deplină și exclusivă proprietate imobilul, acesta se află în circuitul civil și vânzarea nu se face în scopul prejudicierii interesului vreunui creditor.-

c) actele de proprietate prezentate notarului public instrumentator sunt valabile întrutotul, nu există nicio cauză de nulitate a acestuia și nu există niciun litigiu sau cerere de

întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți, conform art. 1665 Cod Civil;-----

În baza art. 54 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat;-----

Subsemnatul cumpărător, am luat cunoștință de obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență se află imobilul dobândit de mine, în termen de 30 de zile începând de azi, data dobândirii;-----

Noi, părțile contractante, consimțim la autentificarea prezentului contract, pe care l-am citit, al cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața și sediul notarului public;-----

Actul s-a redactat, dactilografiat și autentificat într-un singur exemplar original și în cinci duplicate de Notarul Public OVIDIU BUSUIOC la sediul Societății Profesionale Notariale din Str. Ștefan cel Mare nr.53, bl.G, sc.A, ap.4, Suceava, jud. Suceava, luându-se semnăturile după citirea actului, azi, data autentificării.-----

VÂNZĂTORI,
BUJOREAN VIOREL
BUJOREAN ASPAZIA

CUMPĂRĂTOR,
BONDAR GHEORGHE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48407 Suceava

Nr. cerere	39299
Ziua	10
Luna	08
Anul	2018
Cod verificare	
100060100422	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3612-BURDUJENI

Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Unirii, Nr. 35, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1269/8	104	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39299 / 10/08/2018	
Act Notarial nr. 2511, din 09/08/2018 emis de Busuioc Ovidiu;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) BONDAR GHEORGHE	
2) BONDAR ZINICA	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 48407 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1269/8	104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	104	-	-	1269/8	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.16090/09-08-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

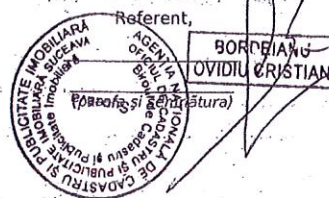
Data soluționării,
29-08-2018

Data eliberării,

30. AUG. 2018

Asistent Registrator,
MĂRIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

(parafa și semnătura)





100060100422

Incheiere Nr. 39299 / 10-08-2018



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

Dosarul nr. 39299 / 10-08-2018

INCHEIERE Nr. 39299

Registrator: MIHAELA CĂLINESCU

Asistent: MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de BONDAR GHEORGHE domiciliat în Loc. Suceava, Str Octav Bancila, Nr. 8, Bl. 54, Sc. A, Ap. 1, Jud. Suceava privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.2511/09-08-2018 emis de Busuioc Ovidiu;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Bon fiscal nr.16090/09-08-2018 în suma de 60

pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererilor cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1269/8, înscris în cartea funciara 48407 UAT Suceava având proprietarii: BUJOREANU ASPAZIA, BUJOREANU VIOREL în cota de 1/1 de sub B.1. ;

- se intabulează dreptul de PROPRIETATE bun comun în dev. cu titlu de cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea BONDAR GHEORGHE, BONDAR ZÎNICA, sub B.2 din cartea funciara 48407 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

BUJOREANU VIOREL
BUJOREANU ASPAZIA
BONDAR ZÎNICA
BUSUIOC OVIDIU
BONDAR GHEORGHE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

29-08-2018

Registrator,
MIHAELA CĂLINESCU

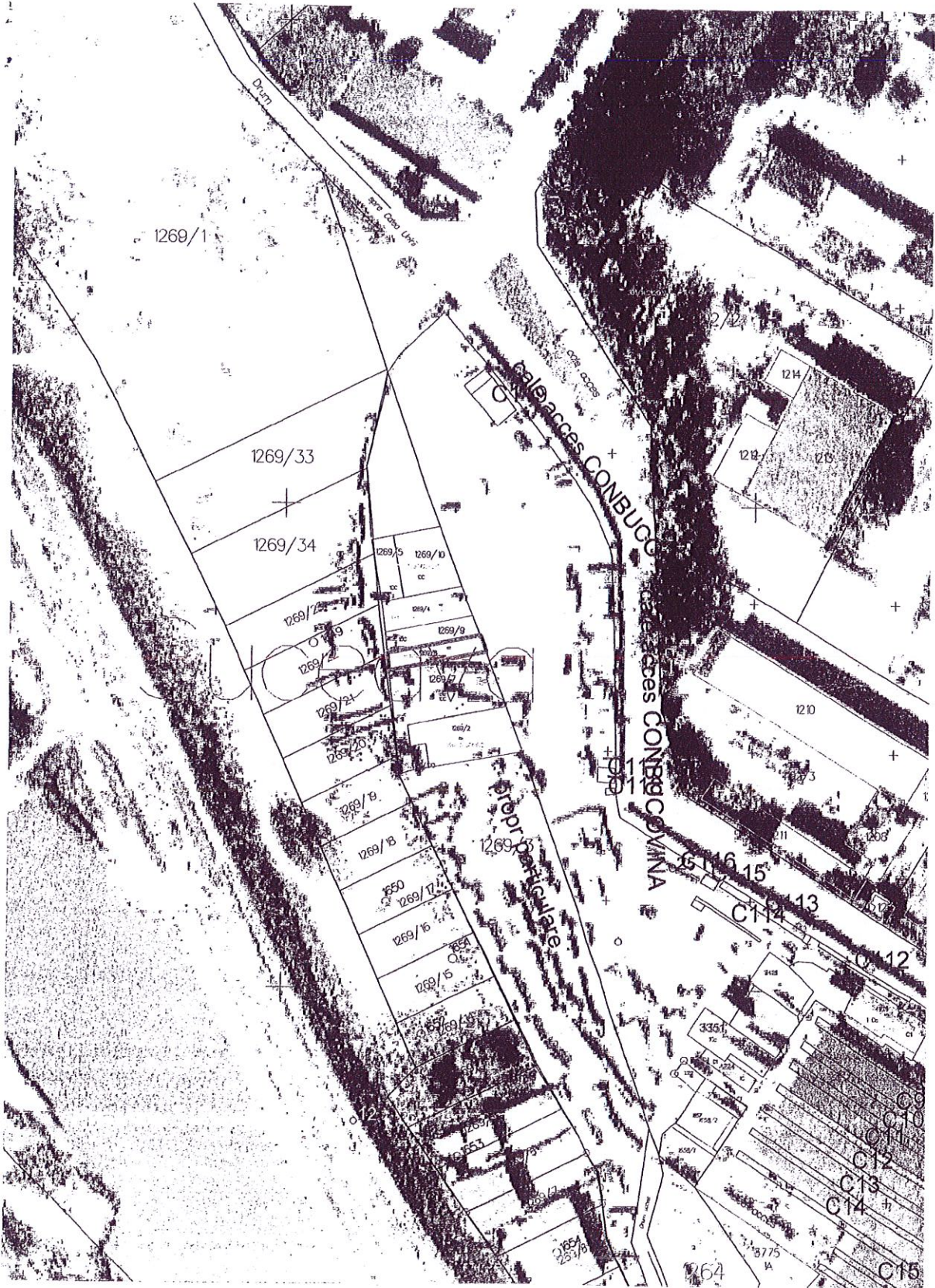
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

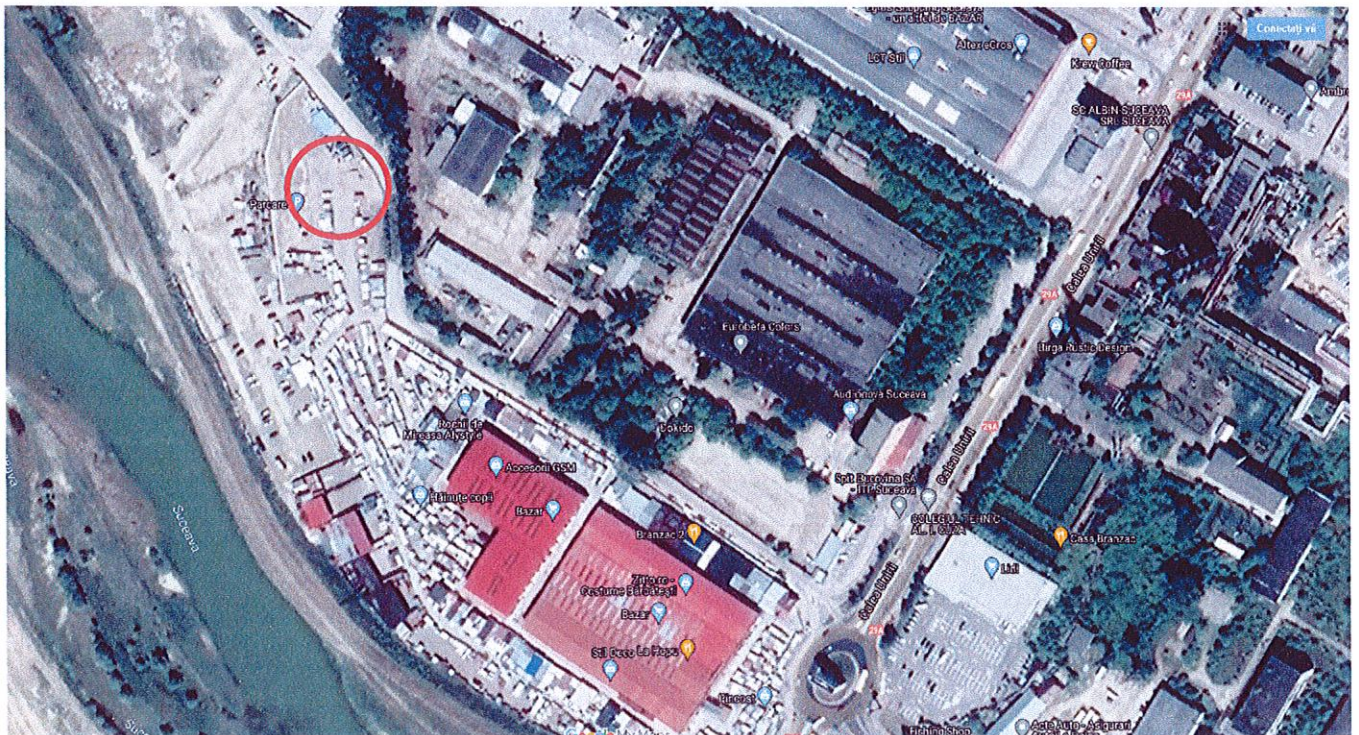
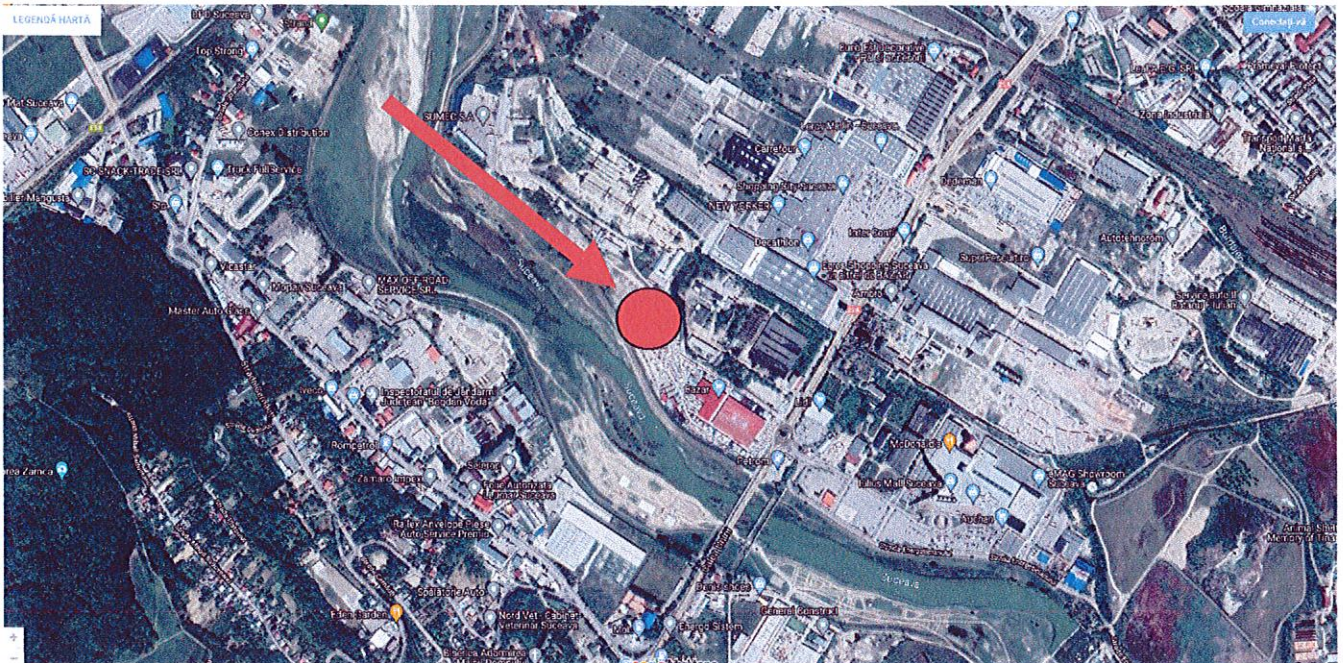
MARIANA-GABRIELA
DROHOBITCHI

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



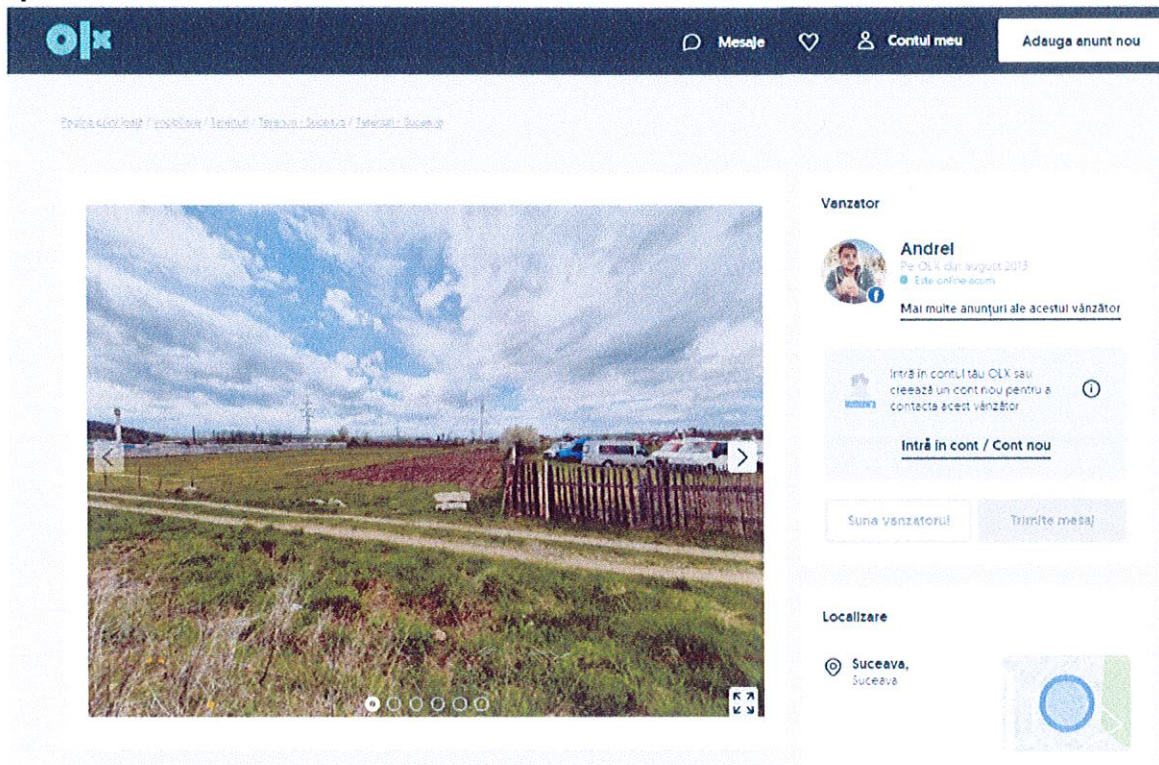
Anexa 4 – Documentar foto

Vedere teren



Anexa 4 – Comparabile teren cart. Burdujeni

Comparabila A



Prima sursă / Căutare / Terenuri / Terenuri - Suceava / Terenuri - Suceava

Vanzator

Andrei
Pe OLX din august 2013
Este online acum

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Suceava, Suceava

Teren intravilan burdujeni

32 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

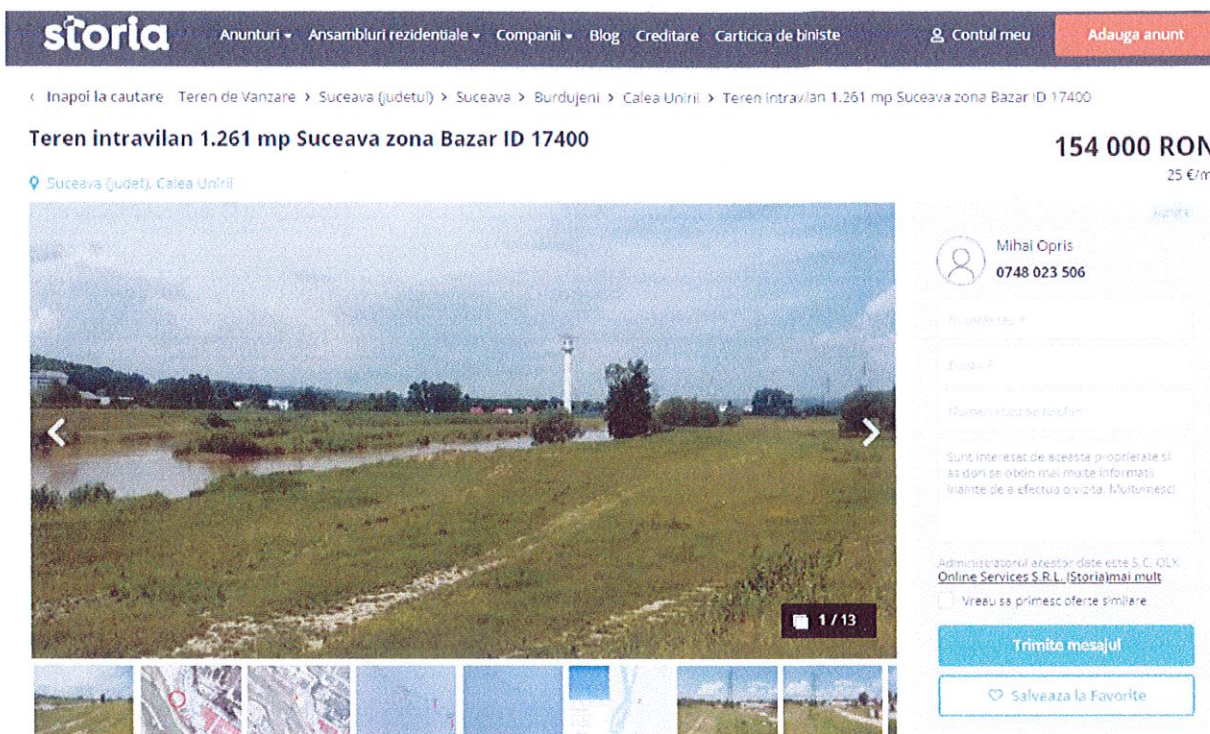
- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 500 m²

Descriere

Dupa piata en-gros burdujeni. Latime 16 metri. Pentru mai multe detalii sunati..

ID: 215261768

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-IDezdq0.html#83ad329bea;promoted>



The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The main title is "Teren intravilan 1.261 mp Suceava zona Bazar ID 17400" with a price of "154 000 RON" (25 €/m²). The location is "Suceava (judet), Calea Unirii". The listing is by user "Mihai Opris" with a phone number "0748 023 506". There are navigation arrows and a "1/13" indicator for the main image, and a row of smaller thumbnail images below it. On the right, there is a contact form with a "Trimite mesajul" button and a "Salveaza la Favorite" button.

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 261 m²**
 Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Imobilul se vinde in licitatie publica (faliment)

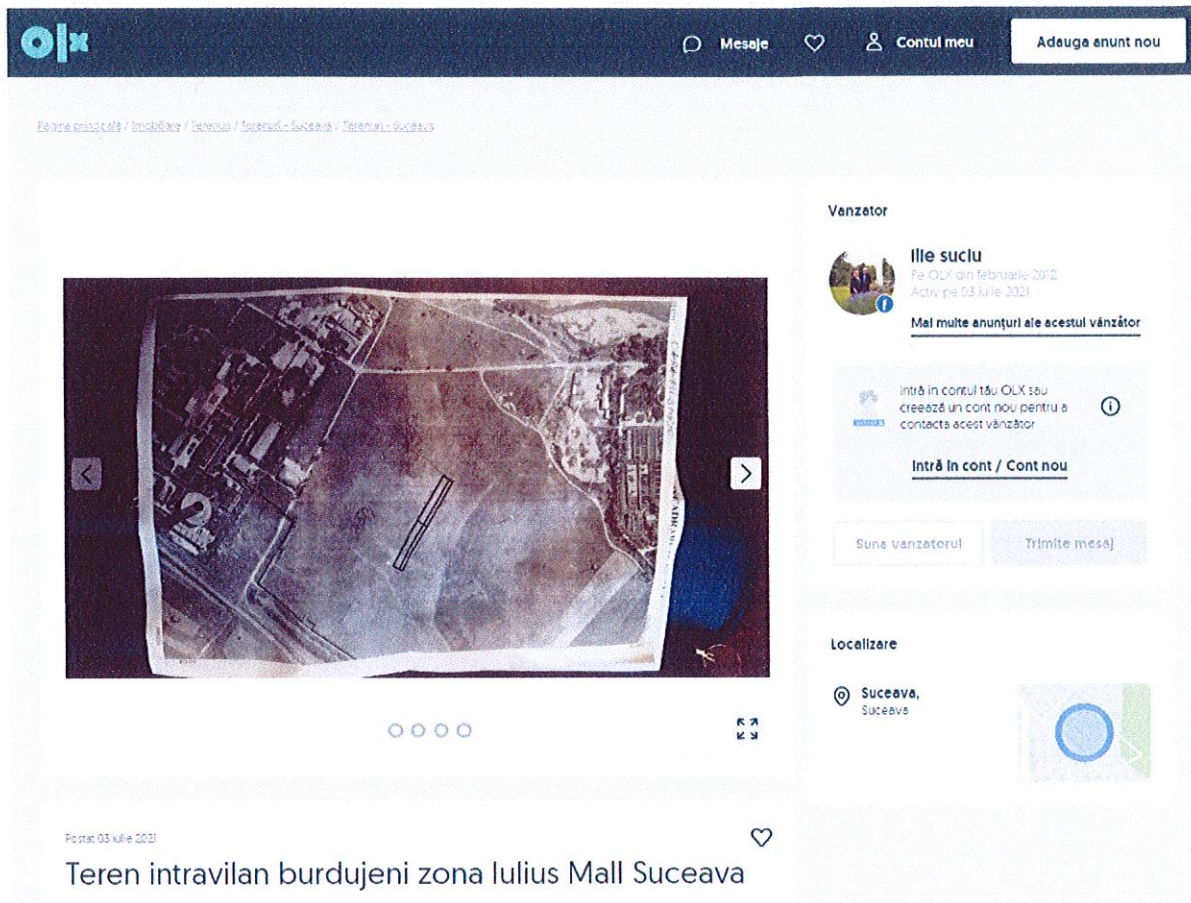
Terenul este amplasat in Municipiul Suceava, Zona Bazar, la locul numit "Lunca Raului Suceava", Cartier Burdujeni.

Are o suprafata totala de 1.261 mp si este format din 2 parcele: teren nr. cad. 1269/29 cu suprafata de 523 mp, respectiv teren nr. cad. 1269/30 cu suprafata de 738 mp, pozitionate una langa cealalta. Deschidere la drum de 22 ml.

Utilizarea: teren cu platforma balastata-cu posibilitatea de trecere in teren categorie curti constructii. Zona in care se afla parcelele sunt amplasate aproximativ la 550 mp de strada Calea Unirii, chiar langa Bazarul Suceava.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-261-mp-suceava-zona-bazar-id-17400-IDftnt.html>

Comparabila C



The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is an aerial photograph of an industrial area with a rectangular plot outlined in white. The text below the image reads: 'Postat 03 iulie 2021' and 'Teren intravilan burdujeni zona Iulius Mall Suceava'. To the right of the image, there is a seller profile for 'Ilie suclu', a location map for 'Suceava, Suceava', and a 'Localizare' section. The advertisement includes navigation icons, a 'Mesaje' button, and a 'Contul meu' button. A 'Adeuga enunt nou' button is visible in the top right corner.

Descriere

Locație: terenul este amplasat în zona industrială Burdujeni a municipiului Suceava, vis a vis de intrarea principală a CET Termica Suceava și la 1 km de Iulius Mall.

Deschidere=22.5 m Lungime 100 m

Terenul are drum de acces fiind situat in imediata vecinatate a rutei ocolitoare a zonei de mall Suceava aflata in constructie in municipiul Suceava . Pentru investitori constituie ocazia de a face afaceri cu profit in aceasta zona.

Utilitati: apa , canalizare , gaze, energie electrica

Pret negociabil : 2500 euro/ar

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-burdujeni-zona-iulius-mall-suceava-IDbTnre.html#3c75e7ee7b>

Amplasament Comparabile in raport cu Subiectul



FISA TEREN

Data raport: 16.07.2021	
Curs BNR 1Euro = 4.9277	
Fisa Teren	Bondar Gheorghe
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Unirii, nr. 35
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Bazar
Acces:	direct, asfalt
Suprafata (mp):	104
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	6 m
Raport laturi:	2.89
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	Nu

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.olx.ro	www.storia.ro	www.olx.ro
Preț de oferta/vanzare €		32,000	31,525	56,250
Preț de oferta/vanzare €/mp		12.80	25.00	25.00
Suprafata teren mp		2,500	1,261	2,250
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Bazar	Periferic Burdujeni, dupa Piata En-gross	Periferic Burdujeni, Lunca Sucevei - langa Bazar	Periferic Burdujeni, intre Iulius Mall si CET
Acces:	direct, asfalt	strada balastata	strada balastata	strada balastata
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti constructii	intravilan arabil	intravilan curti-constructii	intravilan arabil
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	Curent el. In apropiere	electricitate pe teren - apa-canal, gaz metan la distanta	electricitate, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Suprafata (mp):	104	2,500	1,261	2,250
Front stradal:	6.00 m	16 m	22 m	23 m
Raport laturi:	2.89	9.77	2.61	4.44
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren viran	teren liber	teren viran	teren liber

Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	104		2,500	1,261	2,250
Pret oferta/vanzare €/mp			12.80	25.00	25.00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-10%	-10%
	Abs		-1	-3	-3
Pret ajustat €			12	23	23
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			12	23	23
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			12	23	23
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			12	23	23
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			12	23	23
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale

Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		12	23	23
Localizare (Cartier/Zona):	Periferic Burdujeni, zona Bazar	Periferic Burdujeni, dupa Piata En-gross	Periferic Burdujeni, Lunca Sucevei - langa Bazar	Periferic Burdujeni, intre Iulius Mall si CET
Ajustari	%	30%	20%	20%
	Abs	4	4.50	5
Acces:	direct, asfalt	strada balastata	strada balastata	strada balastata
Ajustari	%	15%	15%	15%
	Abs	2	3	3
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti constructii	intravilan arabil	intravilan curti-constructii	intravilan arabil
Ajustari	%	10%	0%	10%
	Abs	1	0	2
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	Curent el. In apropiere	electricitate pe teren - apa-canal, gaz metan la distanta	electricitate, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Ajustari	%	20%	10%	10%
	Abs	2	2	2
Suprafata (mp):	104	2,500	1,261	2,250
Ajustari	%	10%	5%	10%
	Abs	1.22	0.61	1.22
Front stradal:	6.00 m	16	22	23
Raport laturi:	2.89	9.77	2.61	4.44
Ajustari	%	10%	3%	5%
	Abs	1.22	0.68	1.13
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren viran	teren liber	teren viran	teren liber
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat €		23.71	33.91	37.22
Ajustare totală netă €		12	11	15
Ajustare totală netă (%)		95%	51%	65%
Ajustare totală brută €		12	11	15
Ajustare totală brută (%)		95.00%	50.70%	65.40%
Numar ajustari		6	5	6
Valoare estimata (€)				

Valoare estimata (€/mp)	3,500 €
Valoare estimata (lei)	33.91
	17,200 lei

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

B

Anexa 5 – Grilela veniturilor pentru inchirierea terenului

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE		
Venit brut potential VBP		5,616
Teren Bazar - Suprafata inchiriabila/utila (mp)		104
Chirie neta/mp/luna		4.50
Alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		50
Venit brut efectiv VBE		2,808
Cheltuieli de exploatare		1,250
FIXE		150
Taxe proprietate (est)		100
Asigurare (est)		50
VARIABLE		1,100
Management		100
Cheltuieli de amenajare		1,000
Fond Rulment		0
VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE)		458
RATA DE CAPITALIZARE (%)		13.0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		3,500
VALOARE Proprietate - ABORDAREA PRIN VENIT	Euro	3,500 €
	Lei	17,200 lei
Valoare unitara	Euro/mp	4.50 €
	Lei/mp	22 lei