



MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 49434 (nr. vechi 5261) din CF 49434 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 47, către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 36014 din 22.09.23, raportul de specialitate înregistrat la nr. 36015 din 22.09.23 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 16668 din 2.05.2023;

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

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b) ale art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 196, art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 49434 (nr. vechi 5261) din CF 49434 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Mircea Hrișcă, nr. 47, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a parcelei de teren menționate mai sus.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 24.700 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

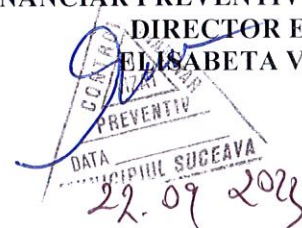
Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VĂIDEANU





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 360/4 din 22.09.2023

REFERAT DE APROBARE

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

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

Parcela de teren cu nr. cadastral 49434 (nr. vechi 5261) din CF 49434 a fost atribuită doamnei Vrânceanu Camelia Mihaela (fostă Horobeanu) în baza HCL nr. 188/2005, iar aceasta a vândut construcția edificată pe această parcelă de teren în baza contractului de vânzare nr. 3673/05.08.2021. Ca urmare a acestui fapt și în conformitate cu legislația în vigoare, noul proprietar al imobilului a solicitat cumpărarea terenului pe care se află amplasată construcția.

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

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 31944 din 23.08.2023, a domnului Stoica Constantin care, în calitate de proprietar a unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 47, a solicitat cumpărarea terenului, iar serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.700 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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





MUNICIPIUL SUCEAVA

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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 36015 din 22.09.2023

RAPORT de specialitate



Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. nr. 31944 din 23.08.2023, domnul Stoica Constantin, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Mircea Hrișcă, nr. 47.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 49434 (nr. vechi 5261) a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată și a fost atribuită doamnei Vrânceanu Camelia Mihaela (fostă Horobeanu) în baza HCL nr. 188/2005, iar aceasta a vândut construcția edificată pe această parcelă de teren în baza contractului de vânzare nr. 3673/05.08.2021. Ca urmare a acestui fapt și în conformitate cu legislația în vigoare, noul proprietar al imobilului a solicitat cumpărarea terenului pe care se află amplasată construcția.

Prin contractul de vânzare înregistrat sub nr. 3673/5.08.2023 și prin actul de partaj voluntar succesoral nr. 784/28.06.2023, domnul Stoica Constantin a devenit proprietar al imobilului constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Mircea Hrișcă, nr. 47, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

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

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.700 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

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

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU



Ar
Primarii

31944

Jud. Galati
Com. Căpâlna
Str. Stei

Comuniile Primarii

Subsemnatul Stoica Constantin cu domiciliul
in Jud. SV Sat Gutia Urs Dalhauca nr. 583
proprietar al imobilului situat in Str. Mircea Hrisca
nr. 47 solicit cumpararea terenului in suprafata
de 300 mp situat la adresa.

Va multumesc
Stoica

Data
23.08.2023

0756340324

#/ 28
04/

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni, str. Mircea Hrisca, nr. 47, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de : 23 August 2023

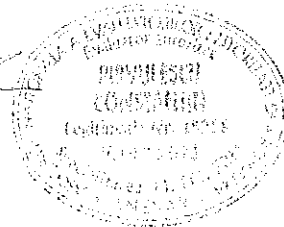
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- August 2023 -

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 piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp.) la data de 23.08.2023 pentru un curs BNR de 4,9405 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Mircea Hrisca, nr. 47, jud. Suceava		Valori rotunjite	
Teren intravilan curți construcții în suprafață de 300 mp, Nr. cadastral parcela 49434 /UAT Suceava		24.700	5.000

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri (comparații directe de piață);
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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. 2, 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. 2A, 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.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea valorificarii prin vanzarare.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul "Tineretii"), Str. Mircea Hrisca, nr. 47, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia **2022**, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *"Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

6. Data evaluarii

23.08.2023 – care este si data raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 23.08.2023 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor -- editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- 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.publi24.ro
 - www.bijumafete.ro/
 - www.ok.ro
 - www.suavitate.ro/

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;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala 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 (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr. Cerere 46495/29.06.2023, emitent OCPI Suceava, CF 49434/UAT Suceava;
 - Contract de acordare a dreptului de inchiriere nr. 30351/28.06.2023;
 - Certificat de mostenitor nr. 73/28.06.2023.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (locuinta si anexe).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Mircea Hrisca, la nr. 47 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 150 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: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curii constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este in curs de edificare o locuinta.
- 3.2 Geografia Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Mircea Hrisca) – front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: la limita proprietatii - nebransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - Proprietate privata;
 - La E – drum str. Mircea Hrisca;
 - La V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

<ul style="list-style-type: none">• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era neamenajat (construit partial – pe teren este in curs de edificare o locuinta cu anexe). 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 vânzători 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 imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica "Dealul Manastirii" unde se afla edificat Cartierul Tineretii.

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 15 - 26 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealu Manastirii

	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	20800	Curent electric, 800 canalizare fosa septica	18	26.00
	Burdujeni, zona periferica str. Titus Maiorescu	18000	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	20.00
	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	20000	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	20.00
	Periferic Burdujeni, str. Traian Popovici	97500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	15	15.00
	Periferic Burdujeni, zona Dealu Manastirii	69500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	30	20.44
	Periferic Burdujeni, zona Dealu manastirii	12500	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	15	17.86
				Media	20
				Minim	15.00
				Maxim	26.00

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 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu 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
- cea mai 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 rezidentiala).**

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 extractiei

Abordarea prin venit:

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

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

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației 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/ofertă al fiecărei proprietăți 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/oferte 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 tranzactiile/ofertele comparabilelor.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie curti constructii) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta 35%).

Aplicand toate cele prezentate mai sus, valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizata, estimata prin aceasta metoda este:

5.000 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

5.000 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:

5.000 Euro

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



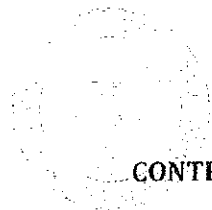
Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse 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 afecteze 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 privește 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 și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Anexa 2 -- Documente



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Părți contractante:

VRÎNCEAN CAMELIA-MIHAELA, cetățean român, cod numeric personal: 2711107330794, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 376836 eliberată de SPCLP Suceava la data de 11.07.2019, cu domiciliul în Suceava, Cal. Burdujeni, nr.7, bl.82, sc.B, et.3, ap.15, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzătoare** și **STOICA IONUȚ**, cetățean român, **necăsătorit**, având CNP: 1830829336383, identificat prin Carte de identitate seria XV, nr. 324864 eliberată de SPCLP Fălticeni la data de 11.10.2018, cu domiciliul în sat Gulia, i.r. 583, orșă Dolhasca, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **cumpărător**, de comun acord s-a încheiat prezentul **act de vânzare**, cu respectarea următoarelor clauze:-----

II. Obiectul contractului:

Subsemnata **vânzătoare**, vând cumpărătorului **intregul drept de proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul localității Suceava, str. Mircea Hrișcă, nr.47 județul Suceava, constând din **C1-locuință (S+P+M)** cu două niveluri, în suprafață construită la sol de 43 mp, suprafață construită desfășurată de 117 mp, edificată în anul 2014, **având număr cadastral 49434-C1**, situată pe suprafața de **300(treisute) mp** teren curți construcții proprietatea Municipiului Suceava-Domeniul Privat, înscris în **Cartea Funciară nr. 49434** a localității cadastrale Suceava, conform Încheierilor nr. 8910/08.06.2006 și nr. 39709/07.06.2021 emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava;-----

Totodată menționăm că a mai rămas de executat la imobil montarea tîmplăriei și finisaje interioare și exterioare, verificarea documentației conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 345/31.07.2014 și pentru lucrările rămase de executat se va solicita o nouă autorizație.-----

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit Certificatului de atestare a edificării construcției nr. 20511/29.06.2021 emis de Municipiul Suceava, a Certificatului de nomenclatură stradală și adresă nr. 21251/07.08.2014 emis de Municipiul Suceava.-----

III-IV. Prețul contractului și obligațiile părților:

Prețul total al vânzării este de **22.500 (douăzecișidouămii cincisute) euro**, echivalentul a 110.700 ron, echivalență calculată la cursul de 4,92 lei/1 euro din care suma de 10.000 euro a fost achitată în numerar azi data semnării și autentificării actului, iar diferența de 12.500 euro a fost achitată prin transfer bancar din contul cumpărătorului în contul vânzătoarei deschis la Banca Transilvania și subsemnata vânzătoare declară că nu mai am niciun fel de pretenții de la cumpărător privind prezenta tranzacție imobiliară.-----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului din momentul autentificării prezentului act.-----

V. Garanții:

1. Subsemnata **vânzătoare** declar sub sancțiunea legii penale pentru falsul în declarații, cu privire la imobilul ce se vinde:-----

a) sunt singura titulară al dreptului real de proprietate asupra imobilului și sunt singura persoană îndreptățită să înstrăineze bunul descris mai sus;-----

b) în momentul vânzării dețin 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 întru totul, nu există nicio cauză de nulitate a acestuia și nu există nici un 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 vânzătoare 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 a promis grevarea imobilului și nu l-am înstrăinat, nu a grevat imobilul de nicio servitute aparentă sau neaparentă sau sarcină și nu a încheiat niciun act de închiriere (locațiune) totală sau parțială având ca obiect imobilul înstrăinat;-----

e) garantez cumpărătorii de evicțiune, conform art.1695 și nr. 1707 Cod Civil;---

f) starea Cărții Funciare este descrisă în Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 53230 din data de 29.07.2021 emis de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară –Biroul de Carte Funciară Suceava;-----

g) au fost stinse creanțele fiscale locale convenite bugetului local al Primăriei pe raza căreia se află imobilul înstrăinat conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 111856 din data de 20.07.2021 emis de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava, iar de astăzi, privesc pe cumpărător.-----

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

2. **Subsemnatul cumpărător** cumpăr de la vânzătoare imobilul descris mai sus, la prețul total de **22.500 (douăzecișidouămiiincisute) euro** și în condițiile menționate în prezentul contract;-----

Subsemnatul cumpărător declar că nu sunt căsătorit și înțeleg să dobândesc bunul imobil obiect al prezentului contract ca **bun propriu**, cu prețul și în condițiile menționate în prezentul act;-----

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

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 nr. 53230 din data de 29.07.2021 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară –Suceava;-----

c) consimt la întabularea dreptului de proprietate 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;-----

d) am cunoștință de obligația ce le revine de a contracta o Poliță de Asigurare împotriva Dezastrelor pentru imobilul obiect ale prezentului contract în termen de cinci

zile de la data încheierii prezentului contract și să menținem valabilitatea asigurării prin plata regulată a primelor de asigurare.

VI. Alte clauze:

Taxele perfectării prezentului contract sunt suportate de către cumpărător și au fost acoperite la suma de 27.000 euro (echivalentul a 132.840 ron):

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

De asemenea, ni s-a 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 cărui tranzacție s-a efectuat:

Subsemnatele părți am fost informați de notarul public de dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și înțelegem să încheiem prezentul contract de vânzare:

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 către mine.

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 ANA-ELENA 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:

VĂNZĂTOARE,
VRÎNCEAN CAMELIA-MIHAELA

CUMPĂRĂTOR,
STOICA IONUȚ

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BUSUIOC OVIDIU- BUSUIOC ANA-ELENA
Licența de funcționare nr. 200/3647/25.06.2018
Suceava, str Ștefan cel Mare, nr.53, bl. G, sc. A, ap.4, județul Suceava

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 102/2021
Data: anul 2021, luna august ziua 05

În fața mea, ANA-ELENA BUSUIOC, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:
VRÎNCEAN CAMELIA-MIHAELA, cetățean român, cod numeric personal: 2711107330794, identificată prin Carte de identitate seria XV, nr. 376836 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 11.07.2019, cu domiciliul în Suceava, Cal. Burdujeni, nr.7, bl.82, sc.B, et.3, ap.15. județul Suceava, în nume propriu, în calitate de **vânzătoare** și **STOICA IONUȚ**, cetățean român, având CNP: 1830829336383, identificat prin Carte de identitate seria XV, nr. 324864 eliberată de SPCLEP Fălticeni la data de 11.10.2018, cu domiciliul în sat Gulia, nr. 583, orșă Dolhasca, 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 original.

În temeiul art. 12. lit. b) din Legea nr. 36/1995 modificată și republicată,
Se declară autentic prezentul înscris.

Taxă de carte funciară de 199 lei cu bonul fiscal nr. 14 cod 2.3.2.
S-a perceput onorariul în valoare de 1700 lei TVA 271,42 lei cu bonul fiscal nr. 11

**NOTAR PUBLIC,
ANA-ELENA BUSUIOC**

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ana-Elena Busuioc, notar Public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
ANA-ELENA BUSUIOC**



Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI : 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439 629.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 49434 Suceava

Nr. cerere 46495
Ziua 29
Luna 06
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6149-Burdujeni
Nr. cadastral vechi: 5261

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Mircea Hrisca, Nr. 47. Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	49434		300	

Construcții

Crt	Nr cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	49434-C1	Loc. Suceava, Str Mircea Hrisca, Nr. 47. Jud. Suceava	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 43 mp; S. construita desfasurata: 117 mp. Locuintă (S+P+N) edificată în anul 2014. SC=43mp, SD=117 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8910 / 08/06/2006 Hotărare nr. 3, din 26/01/2006 emis de Coonsiliul local al mun. Suceava (Inventar al bunurilor ce aparțin domeniului privat al mun. Suceava, Plan de situație nr. 10407 din 07.06.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6149-Burdujeni)	A1
46495 / 29/06/2023 Act Notarial nr. 784, din 28/06/2023 emis de Uta Dan;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTA], cota actuala 1/1 1) STOICA CONSTANTIN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8910 / 08/06/2006 Hotărare nr. 188, din 22/06/2005 (Anexe și completări la această hotărâre);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 2) VRINCEAN CAMELIA-MIHAELA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6149-Burdujeni)	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de legislația în vigoare

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 49434 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

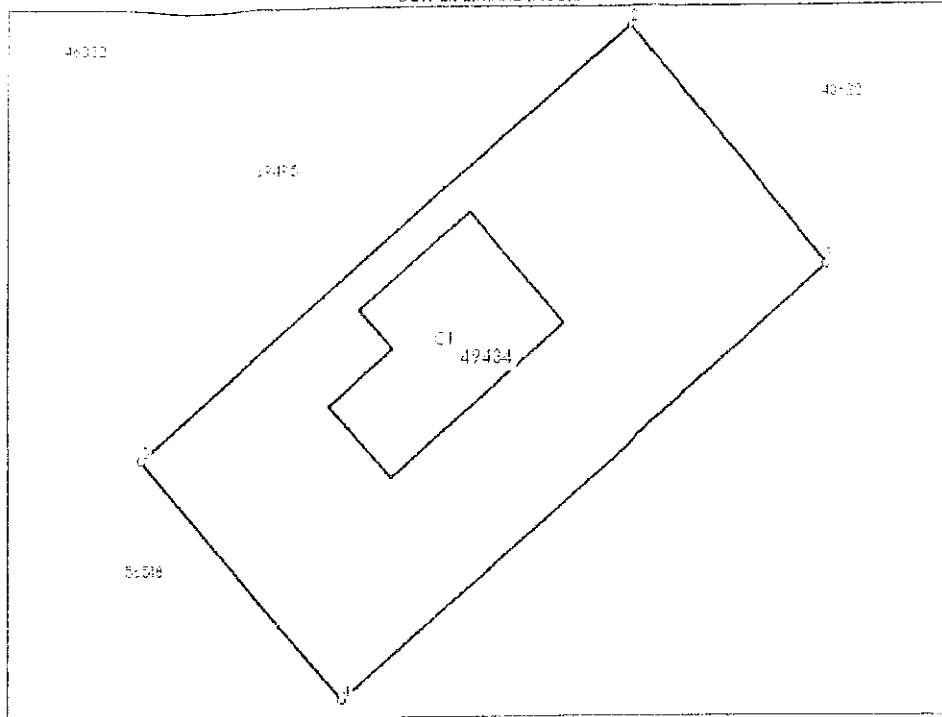
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
49434	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	49434-C1	construcții de locuințe	43	Cu acte	S. construită la sol:43 mp; S. construcția desfășurată:117 mp; Locuință (S+P+M) edificată în anul 2014, SC=43mp, SD=117 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12,0
2	3	24,999
3	4	12,0
4	1	24,999

Nr. ord. reg. com/an: J33/511/31.03.2016 CUI: 35893161
Sediul : str. Dimitrie Onciul, nr.1, bl. 5, sc. A, etaj II, ap. 6 – Suceava
Telefon Mobil: 0729/439.629.

Carte Funciară Nr. 49434 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 746 RON, -Bon fiscal nr.7/28-06-2023 în suma de 746, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
06-07-2023

Asistent Registrator,
MIHAELA ONISORU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100145501512

Incheiere Nr. 46495 / 29-06-2023



ANCP

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

Dosarul nr. 46495 / 29-06-2023

INCHEIERE Nr. 46495

Registrator: CRISTINA MOCANU

Asistent registrator: MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de STOICA CONSTANTIN privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.784/28-06-2023 emis de Uta Dan;

-Act Notarial nr.73/28-06-2023 emis de Uta Dan;

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 746 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.7/28-06-2023 in suma de 746

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 49434, inscris in cartea funciara 49434 UAT Suceava avand proprietarii: MUNICIPIUL SUCEAVA DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1, STOICA IONUȚ in cota de 1/1 de sub B.4, STOICA CONSTANTIN in cota de 1/3 de sub B.5, STOICA NARCISA in cota de 1/3 de sub B.6, STOICA FLORENTINA-DIANA in cota de 1/3 de sub B.7;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire partaj in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea STOICA CONSTANTIN, sub B.8 din cartea funciara 49434 UAT Suceava;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/3 asupra A1.1 in favoarea STOICA CONSTANTIN, sub B.5 din cartea funciara 49434 UAT Suceava;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/3 asupra A1.1 in favoarea STOICA NARCISA, sub B.6 din cartea funciara 49434 UAT Suceava;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/3 asupra A1.1 in favoarea STOICA FLORENTINA-DIANA, sub B.7 din cartea funciara 49434 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

UTA DAN

STOICA CONSTANTIN, prin notar public Uta Dan

MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECTIA PATRIMONIULUI
Serviciul Patrimoniu

Nr. 26175 din 28.06.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru terenuri de folosință neagră agricolă (curți-construcții) Nr. 26175 din 28.06.2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA** reprezentat de dl. Primar – Ion Lungu, împuternicit prin dispozițiile nr. 154 alin.6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și;

2. dl.dna. **STOICA CONSTANTIN** cu domiciliul sediul în sat GULIA (oraș DOI HASCĂVI) nr. 583, județul SUCEAVA, identificată cu BICI seria XV nr. 562603, CNP 5030502336370, eliberat la data de 16.03.2022 de către SPCLIEP FĂL TICENI.

Prezentul contract s-a încheiat în baza HCL nr. 550 din 14.12.2017 privind cuantumul ratelor lunare anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifele aplicabile pentru anul 2018, a Codului Fiscal, a OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Codului Civil, a CERTIFICATULUI DE MOSTENITOR autentificat sub numărul 73 din 28.06.2023 și a cererii înregistrată la registratura primăriei municipiului Suceava sub nr. 30351 din 09.08.2023.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chirias primește în chirie terenul în suprafață de 300 m.p., situat în Suceava, adresa Str. Mircea Hrișca, nr. 47, domeniu privat, zona C, având destinația curți construcții, identic cu parcela cu nr. cadastral 49434.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2. Durata închirierii începe de la data de 28.06.2023 și se acordă pe toată durata existenței construcției.

IV. VALOAREA ÎNCHIRIERII

Art. 3. Valoarea închirierii - chiria - este de 0,50 lei/mp/an, respectiv 150,00 lei/an.

Art. 4. În cazul în care, prin acte normative ulterioare semnării prezentului contract, se mărește nivelul chiriei pentru terenul ocupat, proprietarul va înștiința pe chirias și va modifica contractul prin acte adiționale.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5. Chiria se va achita anual, în avans, până la data de 31 martie a fiecărui an, în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceava sau în contul RO27TREZ59121A300530XXXX, deschis la trezoreria Municipiului Suceava, fără obligația proprietarului de a emite facturi.

Art.6. După această dată se percepe majorări de întârziere, aplicate pentru chiria datorată bugetului local, respectiv de 1% din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art.7. Chiriasul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

Art. 8. Chiria datorată pentru primul an de folosință a terenului, respectiv pentru anul 2022 se va achita la data semnării contractului de închiriere.

Art. 9. Neplata chiriei, autorizează pe proprietar a cere plata de daune, aducerea terenului la starea inițială și scoaterea terenului la licitație publică.

Art. 10. Chiriașul are obligația de a achita taxa pe teren conform prevederilor legale în vigoare.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 11. Drepturile și obligațiile proprietarului:

- să predea terenul pe bază de proces verbal, în maxim 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat:

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit:

- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun, în vederea folosirii acestuia, potrivit destinației stabilite în contract:

- să înștiințeze chiriașul de orice modificare a debitului;

- să înceseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot parcursul închirierii;

Art. 12. Obligațiile chiriașului:

- să achite chiria în cuantumul și la termenele prevăzute în contract;

- să achite chiria prevăzută în contract până la data cumpărării terenului;

- să folosească terenul închiriat numai conform destinației acestuia; orice schimbare de destinație este strict interzisă:

- să nu schimbe titularul de contract fără acordul proprietarului;

- să încheie contracte cu furnizorii de utilități pentru energie electrică, pentru furnizarea de apă rece, apă caldă și pentru agentul termic (unde este cazul), plătiind utilitățile consumate;

- să-și monteze în preajmă un coș de gunoi și să încheie contract pentru ridicarea gunoierului menajer (unde este cazul);

- să respecte dispozițiile legale privind protecția mediului și să ia toate măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor;

- este interzisă tăierea pomilor, arborilor și arbuștilor din zonă;

- să sesizeze primăria de apariția eventualelor degradări, eroziuni, alunecări de teren;

- pe perioada derulării contractului numai chiriașul semnat va achita chiria - conform contractului de închiriere.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. Prezentul contract poate înceta:

- prin acordul scris al părților;

- prin decesul titularului de contract, în termen de cel mult 30 zile de la data producerii evenimentului;

- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de proprietar cât și de chiriaș, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat celeilalte părți;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract;

Oricare din părți poate denunța unilateral contractul în cazul în care cealaltă parte se află în stare de încetare de plăți, de faliment sau de lichidare.

VIII. DISPOZIȚII SPECIALE

Art. 14. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism aprobate, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Dacă în zona în care se află suprafața în discuție există o strategie de dezvoltare a

municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care chiriașul va fi notificat să elibereze amplasamentul în termen de 30 zile de la primirea somației.

Eliberarea terenului se va face de către titularul contractului de închiriere pe chelruiala acestuia fără nicio pretenție în sarcina proprietarului.

Art.15. În situația ipotecării construcției amplasate pe terenul proprietate a municipiului Suceava, în favoarea unei bănci, iar în cazul executării silită și a vânzării construcției prin executare silită, municipiul Suceava - în calitate de proprietar al terenului, își dă acordul cu privire la încheierea unui contract de închiriere asupra terenului ce face obiectul contractului menționat mai sus cu viitorul proprietar al construcției.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 16. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.

Subînchirierea în tot sau în parte a terenului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui tert este strict interzisă.

Art. 17. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare. Eventualele litigii sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art. 18. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 30 de zile de la manifestarea voinței în scris.

Art. 19. Nerespectarea condițiilor contractuale conduce la:

- plata de majorari de întârziere;
- rezilierea contractului la cererea părții prejudiciate
- notificarea rezilierii contractului, stadiul și termenul pentru eliberarea terenului ce face obiectul contractului.

Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate de acesta.

Art. 20. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a domiciliului și/sau a titularului de contract. Comunicarea se va face în scris.

Art. 21. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care va constata neîndeplinirea lor sau îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia un proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru chiriaș.

Art. 22. Părțile sunt de acord ca, în cazul neplății chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art. 23. Datele din prezentul contract, vor fi prelucrate de Primăria Municipiului Suceava pentru îndeplinirea clauzelor contractuale și fac obiectul solicitării organelor de control.

Art. 24. Forta majora notificată celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea ei exonerează de răspundere.

24.1. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

24.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

24.3. Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

24.4 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți

închetearea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la închetare.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 25. Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind întreruperea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

Dacă după acest termen, chiriașul și proprietarul nu reușesc să rezolve în mod amabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

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

Art. 26. Clauzele contractului se completează cu prevederile Codului civil și alte acte normative în vigoare pe parcursul derulării lui.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, unul pentru proprietar și unul pentru chiriaș și s-a eliberat în data de 23.05.2023

PROPRIETAR,
Municipiul Suceava
PRIMAR,
Ion Lungu

CHIRIAȘ,
STOICA CONSTANTIN

Viza control financiar propriu,
Procopeț Doina Daniela

Director executiv,
Damian Camelia

Vizat pentru legalitate,
cons.juridic
Olariu Mihaela

Șef Serviciu Patrimoniu,
Turcanu Floarea

Șef Serviciu Cadastru,
Fond Funciar, Registrul agricol
Lucescu Cătălin

Întocmit,
Ilie Tamara



România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Public Uța Dan
Licență de funcționare 2032/1795/24.10.2013
Orășul Dolhasca, nr. 419, județul Suceava
Dosar nr. 94/2023

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 73
Anul 2023 Luna iunie ziua 28

Eu, UȚA DAN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală dată în această cauză, în ședința din 28 iunie 2023, în temeiul art. 106 din Legea nr. 367/995 și art. 1132, 1133 Cod Civil.

CERTIFIC URMĂTOARELE:

De pe urma defunctului **STOICA IONUȚ**, fiul lui Dumitru și Floarea, decedat la data de 18.09.2021, conform certificatului de deces seria D.11, nr. 559559, eliberat de Primăria municipiului Suceava, fost cu codul numeric personal 1830829336383, cu ultimul domiciliu în orașul Dolhasca, județul Suceava, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

MASA SUCCESORALĂ:

a) **Bunuri mobile:** nu se declară;

b) **Bunuri imobile:**

- apartamentul nr.36, situat în municipiul Suceava, Cartier Burdujeni, str. Jean Bart, nr. 18, bl.2, sc.A, et.2, județul Suceava, identificat cu numărul cadastral 30491-C1-U23, în suprafața utilă de 19,37 mp, compus dintr-o cameră și dependințe, împreună cu dreptul de coproprietate asupra părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, precum și dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra cotei părți indivize din terenul pe care se află construit blocul. Apartamentul este înscris pe numele defunctului în Cartea Funciară nr. 30491-C1-U23 a Unității Administrative Teritoriale Suceava și a fost dobândit de defunct prin Contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 741/06.06.2011, de Biroul Notarial Mircea Bobrie, din municipiul Suceava, județul Suceava.

- un imobil casă de locuit, identificat cu numărul cadastral 49434-C1, situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Mircea Hriscă, nr.47, județul Suceava, înscris pe numele defunctului în Cartea Funciară nr. 49434 a Unității Administrative Teritoriale Suceava. Construcția locuință a fost dobândită de defunct prin Contractul de vânzare autenticat sub nr.3673/05.06.2021, de Societate Profesională Notarială Bănuș Ovidiu - Bănuș Ana-Elena, din municipiul Suceava, județul Suceava de la Vrâncean Camelia Mihaela și este construită pe suprafața de 300 mp teren curți construcții proprietatea Municipiului Suceava-Domeniul Privat. În Foaia de sarcini a acestui imobil este notat un drept de folosință asupra terenului în favoarea lui Vrâncean Camelia-Mihaela, de la care defunctul a dobândit imobilul locuință. Urmează ca moștenitorii să-și reglementeze dreptul de folosință asupra terenului cu Primăria Municipiului Suceava, pe urma dobândirii dreptului de proprietate asupra casei de locuit.

Toate creanțele fiscale pentru bunurile cuprinse în masa succesorală sunt achitate conform Certificatului fiscal nr.120783/27.06.2023, eliberat de Primăria municipiului Suceava, jud. Suceava. Defunctul nu figurează cu obligații fiscale conform Certificatului de atestare fiscală nr. 3330351119288/2023, eliberat de ANAF-Fălticeni. În vederea transcrierii actului au fost indisponibilizate Cărțile Funciare nr. 30491-C1-U23 și nr. 49434 U23 a Unității Administrative Teritoriale Suceava și s-au eliberat de către Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Suceava Extrasele de autentificare nr.45917/28.06.2023, conform cărui imobilul este liber de sarcini și nr.45920/28.06.2023, conform cărui în Foaia de sarcini este notat un drept de folosință asupra terenului în favoarea lui Vrâncean Camelia-Mihaela, de la care defunctul a dobândit imobilul locuință.

Natura succesiunii: legală conform art. 975 din Codul civil.

Nu s-a întocmit inventar. Din verificările efectuate în Registrul Național Notarial de Evidență a Opțiunilor Successorale și în Registrul Național Notarial de Evidență a Liberărilor nr. 222946 și nr.

5957 din data de 28.06.2023, nu s-au găsit înregistrate declarații de voințe succesorală, testamente, donații, convenții matrimoniale, acte juridice de revocare sau modificare a acestora.

MOȘTENITORI LEGALI:

STOICA CONSTANTIN, cetățean român, domiciliat în satul Gulia, nr.583, orașul Dolhasca, județul Suceava, având codul numeric personal 5036592336370, căruia, în calitate de fiu, îi revine cota de 1/3 din întreaga masă succesorală.

STOICA NARCISA, cetățean român, domiciliat în satul Gulia, nr.583, orașul Dolhasca, județul Suceava, având codul numeric personal 6971202330227, căreia, în calitate de fiică, îi revine cota de 1/3 din întreaga masă succesorală și care a fost asistată de curatorul special Stoica Floarea, numită prin încheierea Ședinței Camerei de Consiliu din 21.06.2022, pronunțată de Judecătoria Fălcierei, în dosarul nr. 1240/227/2022.

STOICA FLORENTINA DIANA, cetățean român, având codul numeric personal 6100310326377, căreia, în calitate de fiică, îi revine cota de 1/3 din întreaga masă succesorală și care a fost acceptată de curatorul special Stoica Floarea, numită prin încheierea Ședinței Camerei de Consiliu din 21.06.2022, pronunțată de Judecătoria Fălcierei, în dosarul nr. 1240/227/2022.

Renunțatori la succesiune conform art. 1120 Cod Civil: nu sunt.

Neacceptanți la succesiune conform art. 1112 Cod Civil: nu sunt.

S-a perceput taxă eliberare act în sumă de 1.950,00 lei cu bon fiscal nr. 03/28.06.2023

Nu s-a perceput impozit conform pct. 4 al art. 111 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

S-a perceput taxa O.C.P.L. în sumă de 80,00 (2 x 40,00) lei, cod 2.7.3, cu bon fiscal nr. 01/02/28.06.2023, în sumă de 133,00 lei, cod 2.3.2, cu cu bon fiscal nr. 04/28.06.2023 pentru imobilul identificat cu numărul cadastral 30491-C1-U23 și în sumă de 373,00 lei, cod 2.3.2, cu cu bon fiscal nr. 05/28.06.2023 pentru imobilul identificat cu numărul cadastral 49434-C1.

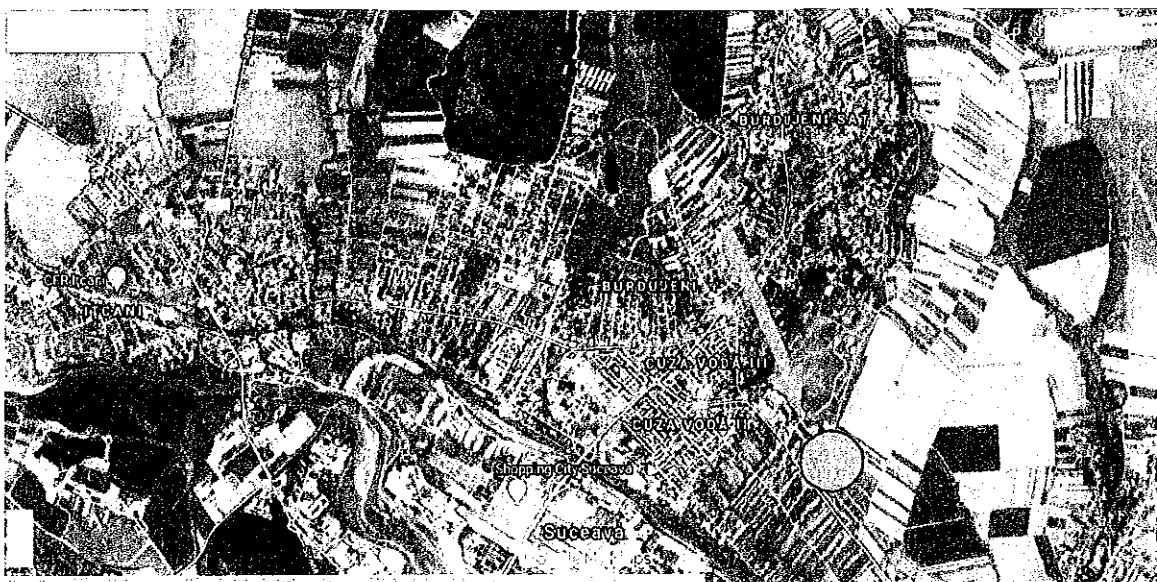
S-a pus în vedere moștenitorilor obligația depunerii la compartimentul de specialitate al administrației publice locale a municipiului Suceava, județul Suceava în termen de 30 de zile a declarației privind conținutul prezentului certificat de moștenitor, conform dispozițiilor art. 461 alin 2 și art. 466 alin. 2 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de moștenitor s-a întocmit de către notarul public Uța Dan în cinci exemplare, din care trei exemplare s-au înmănat succesorilor la data de 28 iunie 2023 iar două exemplare au rămas în arhiva biroului notarial. În vederea transcrierii prezentului Certificat de moștenitor, actul a fost transmis în format electronic la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava.

NOTAR PUBLIC
UȚA DAN

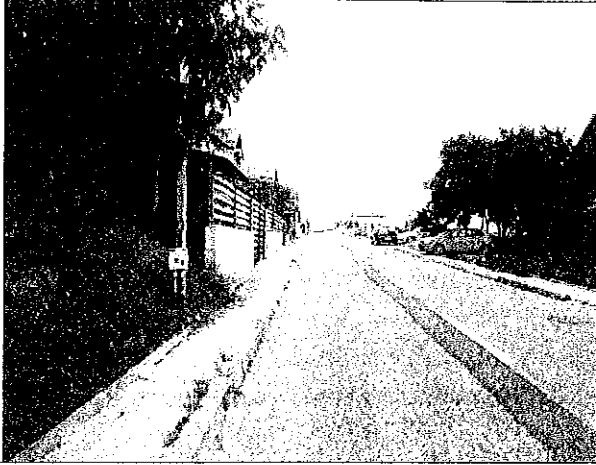


Anexa 3 – Harta amplasament proprietate

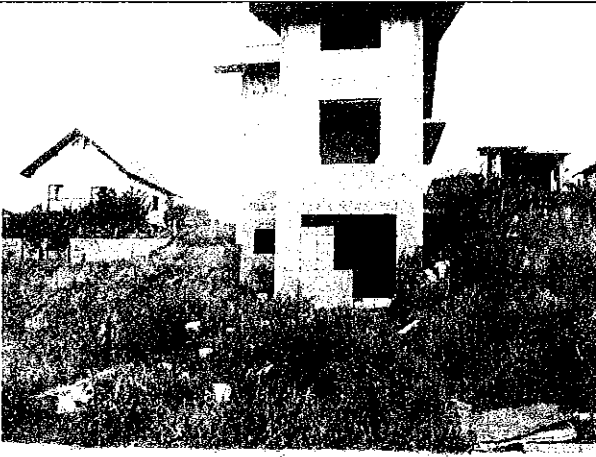


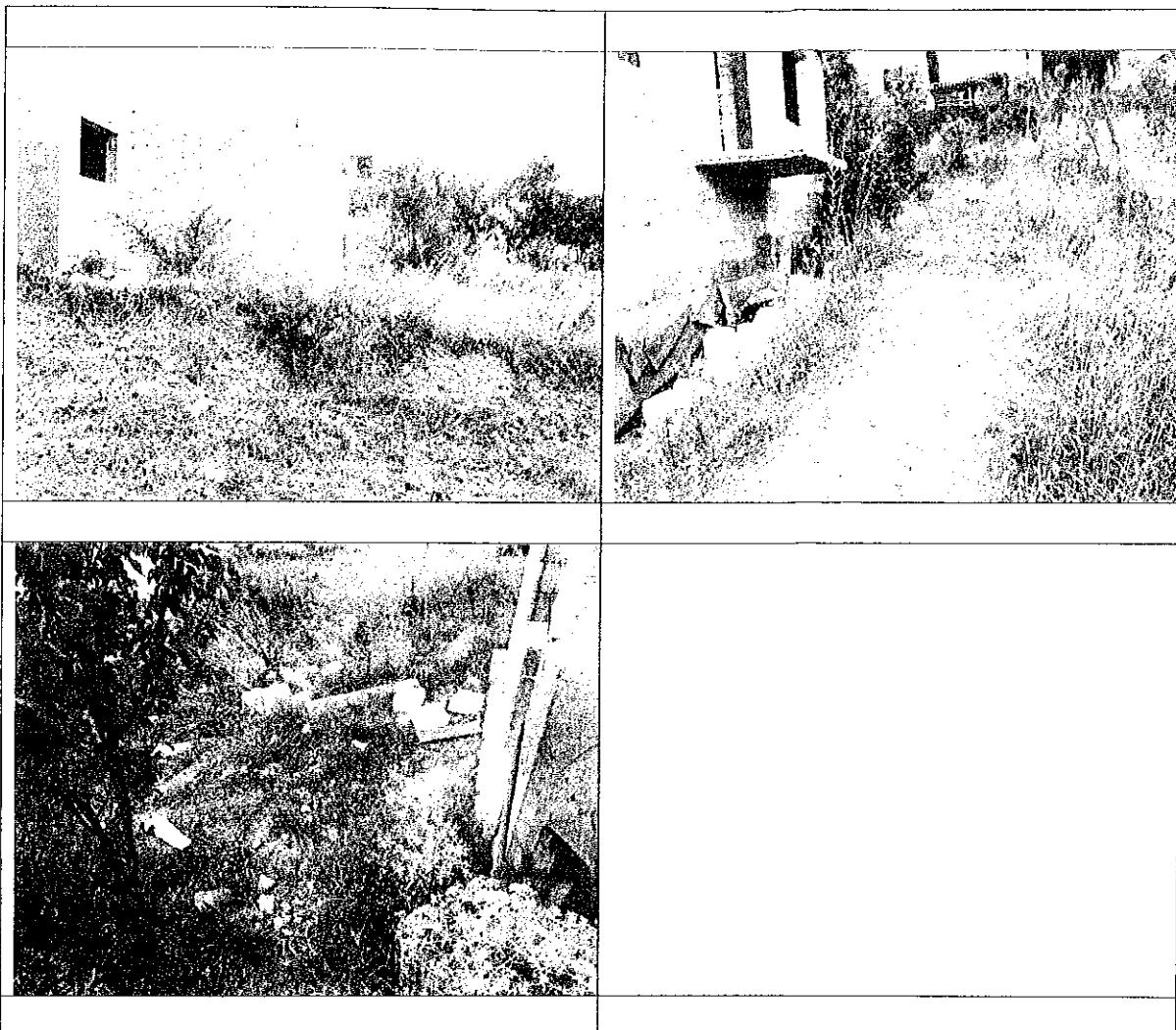
Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





Anexa 5 – Comparabile teren cart. Burdujeni, zona „Dealul manastirii”

Comparabila A

»
Teren Intravilan In Zona Burdujeni, Dealul Manastirii

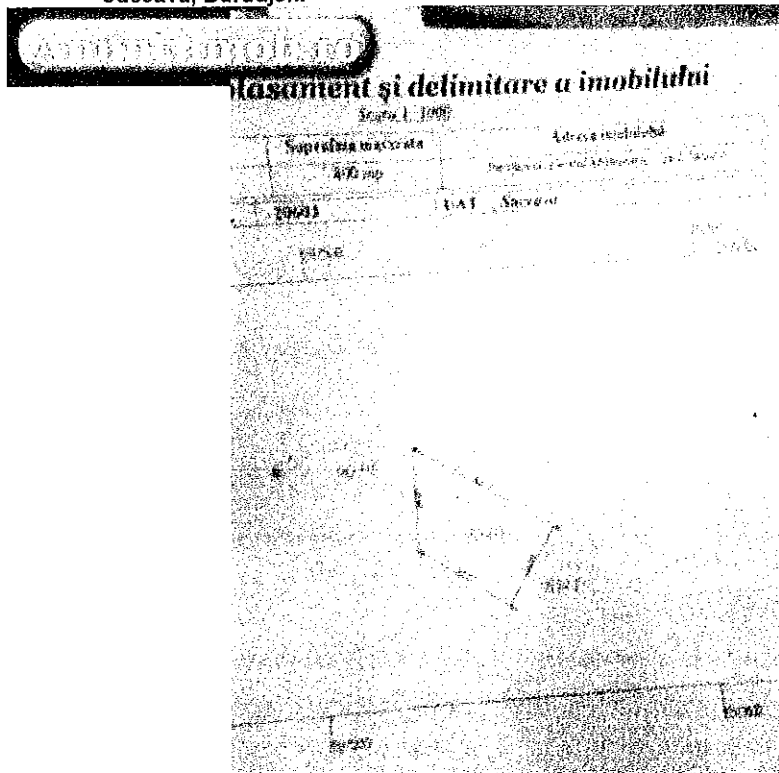
PRET :

Telefon: 075121XXXX Anunt postal de: Marcel

20.800 Euro

Publicat: 20 Aprilie 2021, actualizat 20 Martie 2023

Suceava, Burdujeni



Teren construcții de vânzare în Burdujeni Dealul Mănăstirii

Suprafata (M²): 800

Front stradal : 18 ml, la drum balastat

Gaz:

Electricitate:

Apa:

Canalizare (Fosa Septica):

Clasificare: Intravilan

Oferta De La: Proprietar

Vizualizari: 44546

Publicat pe: 15.08.2015

Comparabila B

Vand teren constructii suceava intravilan

18000 euro

0729 439 629

Publicat pe: 15.08.2015

Lili Kis

Distributie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului 900,0 m²

Descriere

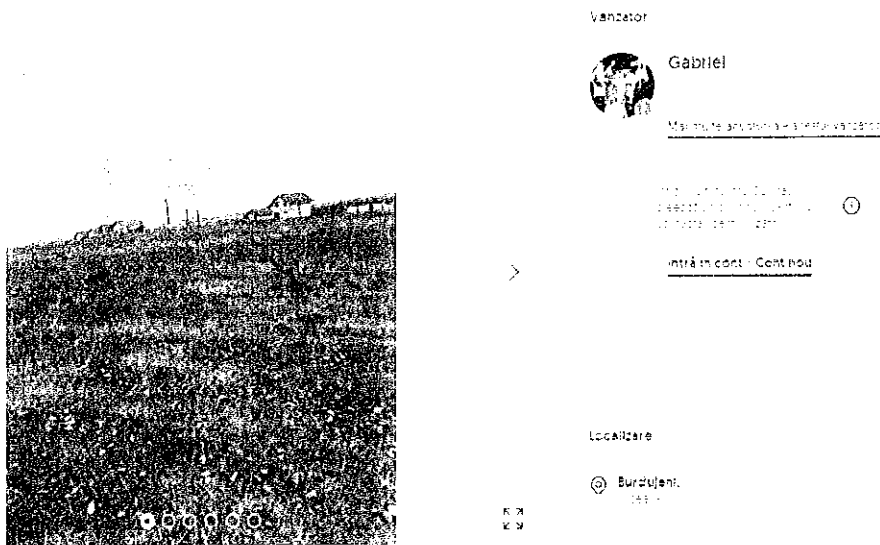
9 ari de teren in Burdujeni ,Suceava cu deschidere la strada. O zona cu toate utilitatile (curent,apa,gaz) O zona foarte frumoasa,linistita ce merita vazut. Sint multe constructii noi .2000 de euro arul de pamint. Strada Titus Maiorescu. 18000 euro . Se poate construi

. Publi24_1581183719

Vezi detalii pe

Publicat pe: 15.08.2015

Comparabila C



Postat 28 mai 2022

2 locuri de casa Dealul Mănăstirii Burdujeni

11 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m²

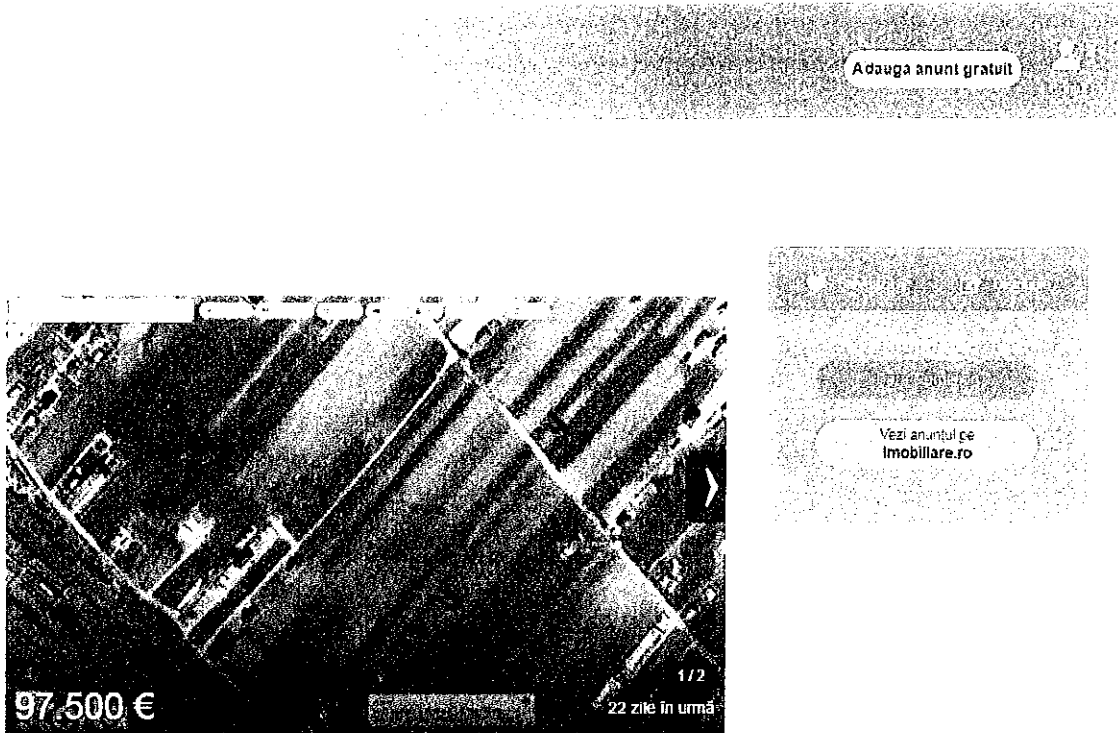
Descriere

Vând 2 locuri de casă: de 4,8 ari și 5 ari, în Suceava- Dealul Mănăstirii Burdujeni (deasupra Stației Peco OMV). Prețul unei parcele este de 10.500 EURO, plus 1.000 EURO drumul, în total 11.500 EURO. NU ARE UTILITĂȚI. Mai multe detalii la tel.

004369919096138 (Vasile).

Vizualizări: 661

Comparabila D



Teren constructii de vanzare

Preț / m²: 15 €

Deschidere stradala 22,32 m

Suprafață utilă 6500 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Teren intravilan situat pe strada Traian Popovici (Burdujeni, Suceava) Deschidere 22.32m
Lungime 292m, current electric in apropiere.

Notă: Consumul de energie electrică este în funcție de echipamentul instalat.

Comparabila E



Teren 34 ari Dealul Manastirii, Burdujeni, Suceava

69 500 €

DESCRIERE

Persoana fizica vand 34 ari de teren situat langa cartierul Tineretului (in spatele benzinariei OMV), Dealul Manastirii, Burdujeni, Suceava.

Exista posibilitatea de parcelare.

Terenul se afla pe loc drept, nu se afla in panta si are forma dreptunghiulara.

Mai multe detalii la nr. de telefon: 07*****80.

ID: 236169389Vizualizări: 916

Raportează

Dana

072 307 9800

072 307 9800

Ajustari	%		-15%	-15%	-15%
	Abs		-3	-2	-2
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		-1	-1	-1
Pret ajustat €					
Ajustare totală netă €			-4	-4	-3
Ajustare totală netă (%)			-21%	-24%	-18%
Ajustare totală brută €			7	7	6
Ajustare totală brută (%)			35.44%	41.50%	37.90%
Numar ajustari			5	6	5
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A